

Attualità

Registro e ipocatastali: la decorrenza delle nuove norme (1)

21 Febbraio 2007

Dal primo gennaio 2007 l'applicazione del meccanismo del "prezzo-valore" è subordinata alla verifica del requisito soggettivo relativamente alla sola parte acquirente

Thumbnail Image not found or type unknown

La "manovra-bis" (DI n. 223/2006) ha considerevolmente innovato il sistema fiscale nella parte dedicata all'accertamento tributario nel settore immobiliare, nell'esplicitato intento di contrastare i fenomeni di evasione e/o elusione fiscale che si registrano in tale settore.

Indicative sono, accanto al potenziamento del potere di rettifica dei valori dichiarati per gli immobili, in relazione alle imposte d'atto, le specifiche nuove misure che ampliano la possibilità per gli uffici finanziari di rettificare i corrispettivi derivanti dalla cessione di immobili da parte di imprese, quando questi sono inferiori al valore di mercato.

In quest'ultimo ambito si collocano:

- l'articolo 35, comma 2, del DI n. 223/2006, che introduce, per le cessioni di beni immobili e relative pertinenze, la possibilità per l'ufficio di rettificare direttamente, innovando l'articolo 54-bis del Dpr n. 633/1972, la dichiarazione annuale Iva, quando il corrispettivo della cessione medesima sia dichiarato in misura inferiore al "valore normale" del bene
- l'articolo 35, comma 3, del DI n. 223/2006, che nella medesima ottica, innovando l'articolo 39, comma 1, del Dpr n. 600/1973, in materia di accertamento delle imposte sui redditi, prevede la possibilità per l'ufficio di rettificare direttamente il reddito d'impresa, tenendo conto del "valore normale" dei beni immobili ceduti, quando questo risulti superiore al

corrispettivo dichiarato, senza dover preventivamente dimostrare, ad esempio, l'incompletezza, la falsità o l'inesattezza degli elementi indicati in dichiarazione, ovvero la irregolare tenuta delle scritture contabili.

Le novità per l'accertamento dei valori immobiliari nell'imposta di registro

L'articolo 35 del DI n. 223/2006 reca anche novità direttamente applicabili per l'accertamento del settore dell'imposta di registro. In particolare:

- il comma 23-ter, inserito in sede di conversione dalla legge n. 248/2006, ha aggiunto il comma 5-bis all'articolo 52 del Dpr n. 131/1986 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), che amplia notevolmente i poteri di rettifica dell'ufficio, a motivo della rimozione del limite derivante dalla "valutazione automatica" per le cessioni di beni immobili e relative pertinenze diverse da quelle disciplinate dall'articolo 1, comma 497, della legge n. 266 del 2005
- il comma 24, lettera a) ha aggiunto l'articolo 53-bis al Dpr n. 131/1986, estendendo all'imposta di registro e alle imposte ipotecaria e catastale le attribuzioni e i poteri previsti per l'accertamento ai fini delle imposte dirette, disciplinati dagli articoli 31 e seguenti del Dpr 29 settembre 1973, n. 600
- il comma 24, lettera b) ha introdotto nell'articolo 74 del Dpr n. 131/1986 il comma 1-bis, estendendo l'applicazione delle disposizioni sanzionatorie di cui al Dlgs n. 471/1997 alle violazioni conseguenti alle richieste effettuate ai sensi del suddetto articolo 53-bis.

Su tali novità, apportate al sistema tributario, l'Agenzia delle entrate ha fornito i primi chiarimenti con la circolare n. 28/E del 4 agosto 2006.

Da ultimo, anche in seguito agli ulteriori interventi in materia operati dalla Finanziaria per il 2007, l'Amministrazione finanziaria è nuovamente intervenuta in chiave interpretativa, con la **circolare n. 6/E** del 6 febbraio 2007.

L'attenzione si porrà proprio sulle precisazioni e delucidazioni che l'Agenzia delle entrate ha diffuso riguardo all'effettiva entrata in vigore delle nuove citate norme, che hanno innovato in maniera incisiva l'attività di accertamento degli uffici nel settore dell'imposta di registro.

Il legame tra sistema del "prezzo valore" e "valutazione automatica"

Il citato comma 23-ter dell'articolo 35 del DI n. 223/2006 ha inserito nell'articolo 52 del Dpr n.

131/1986, il comma 5-bis, in base al quale *"le disposizioni dei commi 4 e 5 non si applicano relativamente alle cessioni di immobili e relative pertinenze diverse da quelle disciplinate dall'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, e successive modificazioni"*.

Il sistema del "prezzo valore"

La disposizione normativa da ultimo citata, inserita nella Finanziaria 2006, ha introdotto nel nostro ordinamento tributario la regola del cosiddetto "prezzo valore", che consente di determinare la base imponibile per le cessioni di beni immobili, al sussistere di determinati requisiti, soggettivi e oggettivi, secondo i criteri della "valutazione automatica", cioè sul valore catastalmente determinato, ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del Dpr n. 131/1986.

Più precisamente, l'articolo 1, comma 497, della legge finanziaria 2006 ha previsto una deroga alla regola generale propria del sistema impositivo dell'imposta di registro.

Com'è noto, per gli atti a titolo oneroso che hanno per oggetto beni immobili e diritti reali immobiliari, la base imponibile, ai fini dell'imposta di registro, è costituita, ai sensi del combinato disposto degli articoli 43, comma 1, e 51, commi 1 e 2, del Dpr n. 131/1986, dal valore dei beni e dei diritti dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore, dal corrispettivo pattuito.

Per valore normale, poi, si intende, per gli atti suddetti aventi a oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, il "valore venale in comune commercio" degli stessi.

L'originaria previsione normativa ha previsto il nuovo⁽¹⁾ criterio di determinazione della base imponibile, ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, applicabile, su opzione, alle cessioni di immobili a uso abitativo e relative pertinenze che intervengano fra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

Sussistendo i suddetti requisiti soggettivi e oggettivi richiesti dalla norma, la parte acquirente può richiedere - con dichiarazione resa al notaio e recepita nell'atto - che la predetta base imponibile sia costituita, quindi, dal valore catastale dell'immobile, determinato secondo i criteri della "valutazione automatica" indipendentemente dal corrispettivo indicato nell'atto medesimo.

Ai sensi della disposizione, pertanto, il corrispettivo pattuito dalle parti nell'atto diviene irrilevante ai fini della tassazione dell'atto di trasferimento, in quanto la base imponibile è sempre determinata tenendo conto del dato catastale⁽²⁾.

Dal 1° gennaio 2006, in definitiva, è consentito di affiancare al corrispettivo reale un "valore fiscale", determinato su base catastale, da considerare quale base imponibile sulla quale

determinare l'imposta di registro, ipotecaria e catastale, indipendentemente dal corrispettivo pattuito.

Al fine di far emergere i reali valori delle transazioni immobiliari, è stata abbattuta la convenienza in termini fiscali della corresponsione "in nero" di parte del corrispettivo realmente pattuito.

L'utilizzo della disposizione recata dall'articolo 1, comma 497, della legge n. 266/2005, è stato, poi, ulteriormente incentivato dalla previsione del successivo comma 498, in base al quale, per coloro che si avvalgono della previsione agevolativa del "prezzo-valore" per la tassazione dell'atto di trasferimento:

- c'è un abbattimento, nella percentuale del 20 per cento, degli onorari del notaio
- si registra l'inapplicabilità dell'ordinario potere di rettifica, previsto al comma 1 dell'articolo 52 del Dpr n. 131/1986
- c'è l'esclusione dai maggiori controlli pianificati dalla legge finanziaria 2006 (articolo 1, comma 495) nel settore immobiliare.

Al quadro normativo sopra delineato sono state apportate modifiche, a opera dell'articolo 35, comma 21(3), del DL n. 223/2006, che hanno trovato applicazione per gli atti pubblici formati e le scritture private autenticate a decorrere dal 6 luglio 2006(4). In particolare, le novità consistono:

- nell'obbligo per le parti di indicare nell'atto, comunque, il corrispettivo pattuito
- nel venir meno del criterio "agevolato" di determinazione della base imponibile, nel caso venga occultato anche parte del corrispettivo pattuito; consegue, in tal caso, l'obbligo delle parti di corrispondere le imposte calcolate sull'intero corrispettivo effettivamente pattuito
- nell'applicazione, nel caso di occultazione anche parziale del corrispettivo, della sanzione amministrativa dal 50 al 100 per cento della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto l'importo della sanzione eventualmente irrogata ai sensi dell'articolo 71 del Dpr n. 131 del 1986
- la riduzione pari al 30 per cento degli onorari notarili, nel caso di opzione per la tassazione secondo il sistema del "prezzo-valore".

Si registra, da ultimo, l'ulteriore innovazione dell'articolo 1, comma 497, della legge n. 266/2005, apportata dalla Finanziaria 2007, che al comma 309 dell'articolo 1 amplia notevolmente, sotto il profilo soggettivo, le ipotesi in cui è possibile richiedere l'agevolazione del "prezzo-valore".

Per la sua applicazione, difatti, non è più necessario che entrambe le parti in atto siano persone fisiche non esercenti attività commerciali o professionali, essendo il requisito da verificare solo relativamente della parte acquirente.

1 - continua. La seconda puntata sarà pubblicata giovedì 22

NOTE

1. Il principio generale contenuto nell'impianto normativo del Dpr n. 131/1986 a disciplina dell'imposta di registro, secondo il quale la "valutazione automatica" non rappresenta ordinariamente un metodo di determinazione della base imponibile sulla quale determinare l'imposta, ma solo il risultato di un calcolo che determina la possibilità o meno per l'ufficio di procedere alla valutazione del bene o diritto oggetto dell'atto, è stato ribadito più volte dalla Corte di cassazione. Si segnalano, al riguardo, le puntualizzazioni in merito contenute nelle sentenze della Suprema corte, n. 12448/2004 e n. 18150/2004. Si segnala anche la precedente sentenza della Corte costituzionale n. 463/1995.

2. Cfr circolare 4/8/2006, n. 28/E, paragrafo 12.

3. A modifica dei commi 497 e 498 dell'articolo 1 della legge 266/2005.

4. Dal secondo giorno successivo alla pubblicazione del decreto nella Gazzetta Ufficiale, secondo la previsione del comma 23 del medesimo articolo 35.

di

Giuseppe Tucci

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/registro-e-ipocatastali-decorrenza-delle-nuove-norme-1>