

Attualità

Registro e ipocatastali: la decorrenza delle nuove norme (2)

22 Febbraio 2007

Prima dell'entrata in vigore del decreto legge n. 223/2006, mancava per le "imposte d'atto" una disciplina organica e sistematica dei poteri di controllo istruttori all'attività di accertamento

Thumbnail **La "valutazione automatica"**

Image not found or type unknown
Il meccanismo procedurale rappresentato dal "valore automatico" risponde, secondo i chiarimenti diffusi dall'Amministrazione finanziaria⁽¹⁾, all'esigenza di "*facilitare i rapporti fra l'Amministrazione Finanziaria ed i contribuenti e di evitare un notevole contenzioso in materia di atti sottoposti a valutazione da parte degli uffici*".

Secondo la previsione normativa generale, contenuta nei commi 4 e 5 dell'articolo 52 del Dpr n. 131/1986, è inibita, per gli immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita, la potestà accertatrice dell'ufficio in rettifica del valore dello stesso se dichiarato in misura non inferiore all'importo risultante dal prodotto della rendita per determinati coefficienti di moltiplicazione.

Allo scopo, appare utile richiamare la sottostante tabella - che rappresenta uno stralcio di quella allegata alla circolare n. 10/E del 16/3/2005 - la quale riporta (per le tipologie di immobili che, dopo le nuove previsioni normative, sono ancora coinvolte dall'applicabilità del "valore automatico") i coefficienti, da applicare alle rendite rivalutate, così come progressivamente variati a opera delle disposizioni normative che si sono succedute nel tempo. Nelle previsioni della norma del "prezzo-valore" sono incluse anche le pertinenze degli immobili abitativi (garage, box, cantine, eccetera), anche se acquistate separatamente, purché dall'atto risulti l'intento di adibire l'immobile acquistato a pertinenza dell'abitazione.

Coefficienti moltiplicatori per il "calcolo del valore automatico"

| <i>Categorie catastali</i> | <i>Moltiplicatori da applicare alle rendite catastali, vigenti fino al 31/12/2003</i> | <i>Moltiplicatori da applicare alle rendite catastali, vigenti dall'1/1/2004 al 31/7/2004</i> | <i>Moltiplicatori da applicare alle rendite catastali, vigenti dal 1/8/2004</i> |
|-----------------------------|---|---|---|
| A (escluso A10) | 100 | 110 | |
| A "prima casa" | 100 | 110 | |
| C (escluso C1) | 100 | 110 | |
| C (escluso C1) "prima casa" | 100 | 110 | |

Si rammenta che la possibilità di far valere la "valutazione automatica", successivamente all'entrata in vigore del Dpr 131/1986, è stata estesa anche agli immobili denunciati al catasto edilizio urbano ma non ancora iscritti con attribuzione di rendita, a condizione di una espressa richiesta in atto della rigida procedura, prevista dall'articolo 12 del Dl 14/3/1988, n. 70, convertito con modificazioni nella legge 13/5/1988 n. 154.

Per effetto della novità rappresentata dal nuovo comma 5-bis dell'articolo 52, Dpr n. 131/1986, la potestà di rettifica del valore dichiarato, per gli atti che hanno a oggetto la cessione di beni immobili o diritti reali immobiliari, si espande sino a ricomprendere tutti gli atti diversi da quelli per i quali è applicabile la regola del "prezzo-valore". Egualmente, nessuna inibizione derivante dalla valutazione automatica subisce l'attività di accertamento in relazione agli atti per i quali, nonostante sussistano tutti i requisiti fissati dall'articolo 1, comma 497, della legge n. 266/2005 e successive modifiche, non sia stata manifestata dagli acquirenti la volontà di applicare la norma che consente la tassazione in base al "valore automatico".

A motivo della rimozione del limite alla potestà di rettifica, agli atti prima richiamati tornano applicabili, quindi, le disposizioni generali enunciate all'articolo 52, commi, 1, 2 e 3, del più volte citato Dpr n. 131/1986, che consentono all'ufficio di rettificare il valore dichiarato sulla base del

valore venale dell'immobile, laddove il cosiddetto "giudizio di congruità", operato ai sensi dell'articolo 51 del medesimo decreto, abbia dato esito positivo.

Si annota che, coerentemente a quanto previsto per l'imposta di registro, riguardo alle cessioni di immobili soggette a Iva, il comma 4 dell'articolo 35 del Dl n. 223/2006, ha abrogato l'articolo 15 del Dl 23/2/1995, n. 41, che aveva esteso a tali fattispecie (per i fabbricati classificati o classificabili nei gruppi A, B e C) il principio della non rettificabilità, al ricorrere della dichiarazione di un corrispettivo uguale o superiore al valore automatico catastalmente determinato, salvo che da atto o documento il corrispettivo risultasse di maggiore ammontare.

L'estensione dei poteri di controllo

Nell'impianto normativo che disciplina l'imposta di registro mancava una previsione normativa che, così come avviene per imposte dirette e Iva, disciplinasse in maniera organica e sistematica i poteri di controllo, istruttori all'attività di accertamento.

Occorre, pertanto, individuare nel Testo unico dell'imposta di registro, le fonti che individuano specifici poteri a favore dei funzionari dell'Amministrazione finanziaria.

Nello svolgimento dell'attività istruttoria all'accertamento ai fini dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali, gli uffici, sino dell'entrata in vigore del decreto "Bersani-Visco", potevano avvalersi degli specifici poteri di controllo loro riconosciuti dai seguenti articoli del Dpr 131/186:

- articolo 51, comma 4, che, nel controllo dei valori dichiarati negli atti aventi a oggetto aziende e diritti reali su di esse, ammette la possibilità per i funzionari del Fisco di compiere accessi, ispezioni e verifiche
- articolo 63, avente a oggetto le richieste di atti e notizie, necessarie ai fini dell'applicazione dell'imposta, ai soggetti obbligati a richiedere la registrazione e ai dirigenti dei Pubblici uffici
- articolo 68, che, per gli atti compiuti, ricevuti o autenticati dai Pubblici ufficiali, prevede il controllo della regolarità della tenuta del repertorio e della registrazione degli atti in esso iscritti, da parte dell'ufficio dell'Agenzia delle entrate.

Il comma 24, lettera a), dell'articolo 35, Dl n. 223/2006, ha inserito nel Dpr n. 131/1986 l'articolo 53-bis, rubricato "*Attribuzioni e poteri degli uffici*", che dispone l'estensione dell'esercizio delle attribuzioni e dei poteri di cui agli articoli 31 e seguenti del Dpr n. 600/1973, applicabile

all'accertamento delle imposte sui redditi, anche ai fini dell'imposta di registro e delle imposte ipocatastali.

In forza del rinvio operato dal legislatore, si estendono alle suddette imposte gli incisivi poteri derivanti dall'applicazione delle disposizioni degli articoli 32 e 33 del citato Dpr n. 600 del 1973.

Fra questi, la **circolare n. 6/E** del 6 febbraio 2007 sottolinea le notevoli potenzialità derivanti, nell'attività di controllo ai fini delle "imposte d'atto", dall'utilizzo degli strumenti istruttori propri del settore delle imposte dirette.

In particolare, notevole interesse è riconosciuto alla possibilità:

- di procedere a una piena attività istruttoria esterna, attraverso l'esecuzione di accessi, ispezioni e verifiche a norma dell'articolo 33 del Dpr n. 600/1973, previsti dal Dpr n. 131/1986 nella limitata ipotesi dell'accertamento dei maggiori valori per gli atti aventi a oggetto aziende o diritti reali su di esse. Tale strumento si rileva particolarmente adatto per procedere ad accessi nei locali nei quali si esercita l'attività di intermediazione immobiliare
- di rivolgere direttamente ai contribuenti richieste di dati e notizie rilevanti ai fini dell'accertamento nei loro confronti, secondo la previsione dell'articolo 32 del Dpr n. 600/1973. A tale scopo, è possibile invitare il contribuente a comparire personalmente, a esibire o trasmettere atti e documenti, a inviare questionari con l'invito a restituirli indicando dati e notizie; è possibile, altresì, richiedere, previa autorizzazione, ai soggetti sottoposti ad accertamento, ispezione o verifica, una dichiarazione contenente l'indicazione della natura, del numero e degli estremi identificativi dei rapporti intrattenuti con banche, Poste italiane, eccetera
- di richiedere informazioni a soggetti diversi dal contribuente, secondo le previsioni dell'articolo 32 del Dpr n. 600/1973
- di procedere a indagini finanziarie, ai sensi dell'articolo 32, comma 1, punto 7), del Dpr n. 600/1973, notevolmente ampliate riguardo ai più numerosi elementi informativi accessibili; tale strumento, sottolinea la circolare n. 6/E, potrà risultare particolarmente utile ai fini dell'accertamento delle imposte d'atto, in riferimento agli atti di compravendita immobiliare.

2 - continua. La terza puntata sarà pubblicata venerdì 23; la prima è su FISCOoggi di mercoledì 21

NOTE

1. Così la circolare ministeriale 10/6/1986, n. 37, a commento dell'approvazione del Testo unico delle disposizioni concernenti

l'imposta di registro.

di

Giuseppe Tucci

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/registro-e-ipocatastali-decorrenza-delle-nuove-norme-2>