

Trasferimenti immobiliari

La determinazione del valore dell'immobile dopo il D.L. 4 luglio 2006, n. 223

di Barbara Franceschini (Notaio in Marcaria)

Il contributo esamina due risoluzioni dell'Agenzia delle entrate, la n. 122/E e la n. 121/E del 1° giugno 2007. La prima fornisce chiarimenti sulla presunzione introdotta dal D.L. n. 223/2006, sulla determinazione del valore normale dell'immobile negli atti di trasferimento a titolo oneroso soggetti ad IVA; la seconda affronta alcune problematiche relative all'applicazione del criterio prezzo-valore.

La risoluzione n. 122/E del 1° giugno 2007

La risoluzione in commento fornisce chiarimenti sulle modalità operative della presunzione introdotta dal D.L. n. 223/2006, secondo la quale, negli atti di trasferimento a titolo oneroso soggetti ad I.V.A., il valore normale dell'immobile è determinato in misura non inferiore all'ammontare dell'importo capitale contestualmente preso a mutuo dall'acquirente, salva la facoltà per l'Amministrazione finanziaria di accertare un valore più elevato.

Tale presunzione può essere vinta dal contribuente fornendo la prova documentata di come sia stata dall'acquirente utilizzata la somma eccedente il prezzo della compravendita, ad esempio la documentazione attestante l'esecuzione di lavori di ristrutturazione sull'immobile acquistato.

Potranno essere esibite le autorizzazioni di esecuzione dei lavori rilasciate dall'Ente competente, i preventivi, le fatture.

La presunzione si basa sul presupposto per cui gli istituti di credito erogano mutui ordinariamente non superiori al 100 per cento del valore dell'immobile offerto in garanzia.

In realtà è molto frequente che la richiesta di un determinato capitale comprenda anche quanto necessario a coprire spese accessorie all'acquisto (imposte e tasse, onorari di professionisti, intermediazioni immobiliari o creditizie), superando in questa maniera l'importo del prezzo dichiarato senza che vi sia evasione fiscale alcuna. L'applicazione di tale presunzione può avere effetti fuorvianti, in quanto l'importo del mutuo dipende dalle valutazioni di un soggetto (l'acquirente) che è estraneo all'attività dell'impresa venditrice e fuori del suo controllo. Il venditore potrebbe non essere nemmeno a conoscenza dell'importo richiesto dall'acquirente.

Si pensi al caso di vendita di una serie di immobili aventi le medesime o simili caratteristiche (un condominio, una serie di villette a schiera, o altro). Se anche uno solo degli acquirenti dei diversi immobili chiede un mutuo superiore al prezzo dichiarato per una motivazione assolutamente legittima ma che riguarda unicamente la propria sfera personale di interessi, in caso di accertamento in cui si determini il valore di mercato come pari a quel mutuo, il fisco potrà proporzionalmente applicare lo stesso valore anche alle altre unità immobiliari che compongono il complesso.

Nuovi poteri dell'Amministrazione finanziaria

Il D.L. n. 223/2006 ha apportato rilevanti modifiche alle modalità ed ai poteri esercitabili dall'Amministrazione finanziaria in sede di rettifica delle dichiarazioni presentate dagli imprenditori esercenti «attività» nel settore immobiliare.

Le modifiche apportate dal D.L. n. 223/2006 non riguardano solo l'imposta di registro bensì anche le imposte dirette (reddito d'impresa) e l'imposta sul valore aggiunto.

In materia di imposta di registro l'art. 35, comma 23-ter del citato Decreto Legge, esclude che si possano applicare alle cessioni di immobili in cui interviene un soggetto IVA le limitazioni ai poteri di accertamento di cui all'art. 52, comma 4 D.P.R. n. 131/1986: in questi casi quindi l'Ufficio potrà rettificare il valore dichiarato se ritiene che lo stesso sia inferiore al valore venale.

In materia di Imposta sul Valore Aggiunto è stato abrogato l'art. 15 del D.L. n. 41/1995, che escludeva da rettifica le cessioni di fabbricati accatastabili nei gruppi A, B e C se il valore dichiarato era non inferiore a quello determinato ai fini dell'imposta di registro.

Inoltre con la modifica dell'art. 54, comma 3, D.P.R. n.

633/1972, il legislatore ha introdotto la possibilità di rettificare le dichiarazioni dei contribuenti anche nei casi in cui l'inesattezza dei dati dichiarati risulti non solo in modo «certo e diretto», ma anche presuntivamente se gli importi derivanti dalle cessioni di immobili si discostano dal valore normale dei beni compravenduti; il comma 23-bis dell'art. 35 del D.L. 223/2006 impone infine come valore normale minimo quello risultante dal mutuo o finanziamento richiesto dall'acquirente. Analogamente in materia di imposte dirette il legislatore è intervenuto per modificare l'art. 39 D.P.R. n. 600/1973.

La modifica introdotta a mezzo dell'art. 35 comma 3 del D.L. n. 223/2006, consente infatti all'Amministrazione finanziaria di rettificare il reddito d'impresa tenendo conto del «solo» valore normale del bene compravenduto senza dover necessariamente dimostrare l'irregolare tenuta delle scritture contabili così come previsto dal successivo comma 2 del medesimo art. 39 D.P.R. n. 600/1973.

Dall'esame delle disposizioni sopra riportate non vi è chi non possa considerare ulteriormente compreso a fattispecie residuale il principio dell'analiticità dell'avviso di accertamento in rettifica, soprattutto nel caso in cui l'Amministrazione finanziaria si consideri legittimata ad operare «rettifiche» considerando come unica prova il valore normale degli immobili oggetto di cessione. Ne risulterebbe una ennesima lesione del diritto alla difesa del contribuente.

Il problema si pone in misura differente se si considerano le imposte dirette o l'IVA.

Problematiche IVA

Le modifiche introdotte dal D.L. n. 223/2006 si collocano nell'ambito dell'accertamento c.d. analitico.

Il metodo analitico di accertamento si sostanzia nella ricostruzione degli imponibili fondata sulla base delle scritture contabili e sulla presenza di altri elementi acquisiti attraverso l'utilizzo dei «normali» poteri istruttori, purché l'esistenza di operazioni imponibili risulti in «modo certo e diretto e non in via presuntiva».

Ora, poiché la base imponibile dell'IVA è costituita dal corrispettivo pattuito, l'Amministrazione non potrà prendere a base della rettifica *sic et simpliciter* un valore stimato, ma dovrà determinare quello che (anche presuntivamente) risulta ragionevolmente essere il corrispettivo pattuito.

Ed in tal senso la circolare n. 6/E del 6 febbraio 2007 specifica che la determinazione del «valore normale» rappresenta una presunzione relativa, che consente all'Amministrazione finanziaria di considerare il corrispettivo indicato nell'atto come non corrispondente al prezzo effettivamente pagato, soltanto in concomitanza di ulteriori elementi disponibili o acquisibili mediante un corretto utilizzo dei normali poteri di controllo.

Ed ancora recentemente alle medesime conclusioni risulta pervenire l'Amministrazione con la Risoluzione

Agenzia Ent. Dir. Centr. Normativa e contenzioso 13 luglio 2007, n. 170/E.

Problematiche relative ad imposte dirette

Sotto il profilo sistematico, le modifiche introdotte in ambito di imposte dirette si inquadrano nel campo delle rettifiche analitiche-induttive.

La caratteristica principale di tale metodo di accertamento sta nel fatto che l'Amministrazione può procedere ad accertamenti in rettifica anche prescindendo dalle risultanze delle scritture contabili ed avvalendosi di presunzioni semplici, purché queste siano gravi, precise e concordanti.

In particolare in materia di cessioni di beni immobili tali presunzioni possono integrare segnali di omessa dichiarazione di ricavi se l'infedeltà viene desunta dagli scostamenti del valore di cessione dal valore normale determinato ai sensi dell'art. 9 T.U.I.R.

Ora quindi si tratterà di comprendere se il valore normale comunque determinato - sia in riferimento al mutuo richiesto dall'acquirente o determinato in base alle stime O.M.I. - da solo può essere considerato quale elemento di prova integrante i requisiti di cui all'art. 2729 cod. civ.

Con riguardo all'accertamento del reddito di impresa, la Suprema Corte si è espressa più volte (1) in senso negativo.

Le valutazioni effettuate dall'UTE ad esempio non sono state infatti ritenute idonee a rappresentare da sole elementi sufficienti per giustificare una rettifica in contrasto con le risultanze contabili.

«[...] Le stesse debbono essere vagliate nel contesto della situazione contabile ed economica dell'impresa e, ove concorrono con altre indicazioni documentali presuntive precise e concordanti, possono costituire elementi validi per la determinazione dei redditi da accertare [...]» affermava la Suprema Corte.

Conclusioni

Le considerazioni finali svolte quindi in sede di interpellato con la risoluzione n. 122 del 1° giugno 2007 si pongono in parziale contrasto con il dettato normativo e con altre posizioni (anche successive) assunte anche dalla stessa Amministrazione.

Perplessità sorgono soprattutto nella parte in cui si afferma che potrà essere rettificato in aumento il prezzo dichiarato di cessione nel caso in cui lo stesso risulti inferiore al valore normale solo sulla base dell'ammontare del mutuo concesso all'acquirente.

Il mutuo concesso all'acquirente (o valore normale che dir si voglia) potrà ben essere un utile indicatore per procedere ad approfondite analisi, ma non l'unico ele-

Nota:

(1) Cass. Sez. I, 7 aprile 1999, n. 3352 e Cass. Sez. Tributaria, 28 luglio 2000, n. 9949 (anche in Corriere Tributario n. 1/2007, 7 - Deotto Dario, *Regole per gli accertamenti sui trasferimenti immobiliari*).

mento sulla base del quale procedere a rettifica salvo poi invertire l'onere della prova ponendolo a carico del contribuente.

La risoluzione n. 121/E del 1° giugno 2007

I quesiti proposti dal contribuente, pur non integrando un vero e proprio interpello in quanto non concernente un caso concreto, danno l'opportunità all'Amministrazione finanziaria di esprimersi su alcune problematiche concernenti l'applicazione del cosiddetto criterio prezzo-valore.

Innanzitutto viene delineato un quadro generale delle norme vigenti in materia di tassazione, agli effetti dell'imposta di registro, dei contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari. I criteri che presiedono all'imposizione indiretta in materia sono i seguenti:

- 1) la base imponibile è costituita dal valore del bene;
- 2) per valore dei beni o dei diritti, in generale, «si assume quello dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito»; in particolare per gli atti che hanno a oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari si intende per valore il valore venale in comune commercio;
- 3) se il valore venale è superiore a quello dichiarato o al corrispettivo pattuito, l'ufficio provvede alla rettifica e alla liquidazione della maggiore imposta, con gli interessi e le sanzioni.

Su tale quadro normativo si inserisce l'art. 1, comma 497, della L. n. 266 del 2005 (come modificato dal decreto n. 223/2006). La norma, introducendo una deroga ai criteri generali sopra esposti, prevede che, in presenza di determinati requisiti e condizioni, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, è costituita dal «valore catastale», indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto.

I requisiti e le condizioni a tal fine richiesti sono i seguenti:

- il soggetto acquirente deve essere persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali;
- l'oggetto della cessione deve essere un immobile ad uso abitativo ed eventuali sue pertinenze;
- nell'atto traslativo deve essere riportata la richiesta che l'acquirente rivolge al notaio di indicare quale base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali il valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. n. 131/1986 (c.d. valore tabellare);
- le parti devono comunque indicare nell'atto di cessione il corrispettivo pattuito, a pena del recupero delle imposte sull'intero importo del corrispettivo pattuito e della sanzione amministrativa dal 50 al 100 per cento della differenza tra l'imposta dovuta e quella corrisposta. Da tale sanzione si detrae l'importo della sanzione per insufficiente dichiarazione di valore (art. 71 T.U.R.), eventualmente irrogata.

Secondo l'Amministrazione finanziaria le cessioni cui la normativa prezzo-valore è applicabile sono quelle esattamente individuate ed individuabili unicamente in presenza dei peculiari e specifici requisiti soggettivi ed oggettivi sopra riportati, senza riferimento alcuno ad improbabili e non essenziali elementi esterni.

In primo luogo si afferma che la disciplina in oggetto non è applicabile in caso di cessioni di immobili a uso abitativo effettuate con scrittura privata non autenticata.

La richiesta dell'indicazione del valore tabellare quale base imponibile che deve essere «resa al notaio» dall'acquirente non è superabile e pertanto solo quando il trasferimento immobiliare si perfeziona per atto pubblico o per atto autentico, e solo in seguito alla richiesta rivolta al pubblico ufficiale, l'acquirente può usufruire del regime particolare.

In secondo luogo, per la applicabilità del regime di favore ai trasferimenti che intervengono a seguito di asta giudiziaria in sede di esecuzione immobiliare, la risoluzione in commento rinvia alla risoluzione n. 102/E del 17 maggio 2007.

In tale risoluzione si afferma che «per il trasferimento di immobile abitativo in seguito ad aggiudicazione all'asta pubblica la base imponibile è determinata ai sensi dell'articolo 44 del TUR, pertanto la deroga prevista dall'articolo 1, comma 497, della legge n. 266 del 2005 non può essere applicata a detti trasferimenti, poiché riferita espressamente al solo articolo 43 del T.U.R.

Pertanto, tutte le fattispecie disciplinate dall'articolo 44 del T.U.R. non possono essere attratte nell'ambito della novella del comma 497, poiché la base imponibile è determinata con riferimento al prezzo di aggiudicazione, all'indennizzo e non al valore, con la conseguente inapplicabilità ai predetti trasferimenti, delle disposizioni contenute nel richiamato articolo 52, commi 4 e 5, del T.U.R. In definitiva, la base imponibile per il trasferimento di immobile abitativo in seguito ad aggiudicazione all'asta pubblica è costituita dal prezzo di aggiudicazione e non può essere calcolata col meccanismo del c.d. «prezzo-valore».

L'Amministrazione finanziaria non prende posizione in questa occasione in relazione ad altre cessioni che vedono l'intervento dell'Autorità giudiziaria ordinaria o speciale e che comportino trasferimento e/o costituzione di diritti reali immobiliari, come lodi arbitrali, verbali di conciliazione aventi efficacia traslativa.

Alla luce dell'equiparazione prevista dal comma quarto art. 43 T.U.R. tra gli atti giudiziari in commento e i «contratti a titolo oneroso» traslativi o costitutivi di diritti reali, ai fini della determinazione della base imponibile costituita dal «valore» dei beni o diritti trasferiti, non può ritenersi in assoluto esclusa l'applicabilità della disciplina a tali fattispecie.

Rientrano invece sicuramente nell'ambito applicativo del comma 497, secondo l'Amministrazione finanziaria, gli acquisti a titolo derivativo-costitutivo, gli atti trasla-

tivi della nuda proprietà, gli atti di rinuncia e ogni altro negozio assimilato al trasferimento, per il quale la base imponibile è determinata con riferimento al valore del bene oggetto dell'atto.

Il concetto di cessione va quindi inteso come riferibile ad ogni ipotesi di alienazione e/o di costituzione di diritti reali a titolo oneroso o comunque senza spirito di liberalità, sempreché sia astrattamente possibile la occultazione o dissimulazione di un corrispettivo o comunque di un valore economicamente apprezzabile.

Infine, il comma 5-bis dell'art. 52 del Testo unico dell'imposta di registro («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») non consente di estendere il regime in commento ai terreni agricoli. Infatti, l'inserimento nell'articolo 52, del comma 5-bis, implica che per le cessioni immobiliari che esulano dall'ambito applicativo del comma 497, tra cui le cessioni di terreni, la base imponibile sia costituita dal valore venale in comune commercio dell'immobile trasferito, o se superiore, dal corrispettivo pattuito.

LIBRI

COLLANA: Codici minor

Codice civile Codice di procedura civile

Curatori: Piero Schlesinger – Claudio Consolo



Offre il testo aggiornato del Codice Civile, del Codice di Procedura Civile e di alcune delle principali leggi complementari di interesse civile, riportate in appendice: la legge fallimentare, la legge di riforma del sistema italiano del diritto internazionale privato e il d.lgs. sul processo societario. Aggiornato con il decreto legislativo 2 febbraio 2007, n. 32 (concernente il "**Bilancio consolidato**"), con il decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge 2 aprile 2007, n. 40 (**c.d. "decreto Bersani bis"**), con il decreto legge 15 febbraio 2007, n. 10, convertito in legge 6 aprile 2007, n. 46 (**attuazione di obblighi comunitari ed internazionali**), e con il **decreto legislativo 28 marzo 2007, n. 51**. In appendice è riportato il testo dello

Schema di decreto legislativo approvato dal Consiglio dei Ministri il 15 giugno 2007, recante "Disposizioni integrative e correttive del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267" (**Correttivo della riforma fallimentare**).

X edizione
Ipsoa 2007, € 17,00

Per informazioni e acquisti

- **Servizio Informazioni Commerciali**
(tel. 02.82476794 – fax 02.82476403)
- **Agente Ipsoa di zona** (www.ipsoa.it/agenzie)
- **<http://ipshop.ipsoa.it>**