

L'accertamento sui trasferimenti immobiliari

di Carlo Corradin¹, Anita Mauro² e Stefano Spina

Il DL 223/2006 ha ampliato i poteri degli Uffici finanziari in materia di accertamento sui trasferimenti immobiliari introducendo il "valore normale" quale base per le rettifiche.

Le modifiche hanno interessato sia le imposte dirette che le imposte indirette (IVA, imposta di registro, Ipotecaria e Catastale) rendendo passibile di accertamento sia le cessioni poste in essere nell'esercizio di imprese, arti o professioni, che quelle poste in essere al di fuori di una attività commerciale.

indice

1 REDDITO GENERATO DAL TRASFERIMENTO DI IMMOBILI

- 1.1 *Reddito di lavoro autonomo*
- 1.2 *Reddito d'impresa*
- 1.3 *Redditi diversi*
- 1.4 *Duplici funzione del corrispettivo*

Rapporto tra corrispettivo e valore normale

2 IMPOSTE DI CORRISPETTIVO (IMPOSTE DIRETTE E IVA)

Ambito di applicazione

2.1 *Rettifica del reddito d'impresa in base al valore normale degli immobili*

2.1.1 *Inferiorità del corrispettivo al valore normale come elemento fondante la rettifica*

2.1.2 *Individuazione dei corrispettivi oggetto di rettifica*

Interpretazione letterale

Interpretazione sistematica

2.1.3 *Onere della prova*

Trasferimenti immobiliari anteriori al 4.7.2006

2.1.4 *Applicabilità al pregresso dell'accertamento in base al valore normale*

Modifiche introdotte dal disegno di legge Comunitaria 2008

2.2 *Rettifica della dichiarazione IVA in base al valore normale degli immobili*

2.2.1 *Irrilevanza del valore catastale*

2.2.2 *Valore normale come elemento fondante la rettifica*

Onere della prova

Cessioni di immobili effettuate prima del 4.7.2006

Rapporto della norma nazionale con la disciplina comunitaria

2.2.3 *Individuazione dei corrispettivi oggetto di rettifica*

Rilevanza della generalità delle cessioni immobiliari

2.2.4 *Determinazione del valore normale*

Criteri generali per il calcolo del valore normale (rinvio)

Valore normale dei beni immobili oggetto di compravendite finanziate con mutui

Presunzione relativa (salvo prova contraria)

Importo preso a mutuo come livello minimo del valore normale

Rilevanza del prezzo IVA inclusa ai fini del confronto con l'importo finanziato

Esempio

2.2.5 *Onere della prova*

Trasferimenti immobiliari anteriori al 4.7.2006

Eccezioni in merito al calcolo del valore normale

2.2.6 *Applicabilità al pregresso dell'accertamento in base al valore normale*

2.2.7 *Modifiche introdotte dal disegno di legge Comunitaria 2008*

2.3 *Solidarietà passiva del cessionario*

2.3.1 *Differenze rispetto alla solidarietà passiva ex art. 60-bis co. 2 del DPR 633/72*

2.3.2 *Oggetto della responsabilità del cessionario*

¹ c.corradin@eutekne.it

² a.mauro@eutekne.it

Regime sanzionatorio per il cessionario soggetto passivo IVA

2.3.3 Regolarizzazione ostantiva alla responsabilità solidale

2.4 Rapporto con l'art. 6 co. 8 del DLgs. 471/97

Esempio

2.5 PRIVILEGIO SPECIALE DELLO STATO

3 IMPOSTE "DI VALORE" (REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE)

3.1 Riflessi dell'accertamento di valore ai fini delle imposte dirette

Accertamento dell'occultazione di corrispettivo

3.2 Accertamento di maggior valore

Rilevanza del valore venale in comune commercio

3.2.1 Criteri che ispirano il controllo di congruità

3.2.2 Determinazione del valore venale in comune commercio

3.2.3 Rilevanza del valore di perizia (terreni rivalutati ex art. 7 della L. 448/2001)

3.2.4 Liquidazione dell'imposta complementare (registro)

Sanzione per insufficiente dichiarazione di valore

3.2.5 Valutazione automatica come schermo all'accertamento di valore

Ambito applicativo per gli atti stipulati prima del 12.8.2006

Irretroattività del restringimento dell'ambito applicativo

Attuale ambito applicativo della valutazione automatica

Il valore soglia (valore catastale)

3.2.6 Determinazione agevolata della base imponibile (c.d. "prezzo-valore")

3.2.7 Criteri di selezione degli atti per l'accertamento di valore

4 VALORE NORMALE COME PARAMETRO UNICO PER L'ACCERTAMENTO

4.1 Criteri di determinazione del valore normale

4.1.1 Provv. Agenzia delle Entrate 27.7.2007

Aggiornamento semestrale delle quotazioni immobiliari OMI

Aggiornamento periodico dei criteri di determinazione del valore normale

4.1.2 Superficie dell'unità immobiliare rilevante per il calcolo del valore normale

4.2 Individuazione delle quotazioni immobiliari OMI

Valori OMI alla data dell'atto notarile o del contratto preliminare registrato

Acconti prezzo

4.3 Calcolo del valore normale unitario (unità immobiliari non residenziali)

Calcolo del valore normale e rivalutazione del 30% (immobili nuovi)

4.4 Calcolo del valore normale unitario (unità immobiliari residenziali)

Necessità di rettificare il valore normale unitario per gli immobili residenziali

Coefficienti correttivi per conversione da categoria catastale a tipologia OMI

Coefficienti correttivi per conversione da tipologia OMI senza quotazioni

Calcolo del valore normale e rivalutazione del 30% (immobili nuovi)

Esempio di calcolo del valore normale di un box auto

4.5 Esempi di calcolo del valore normale

4.5.1 Valore normale di un'abitazione non nuova (ultimata da oltre quattro anni)

4.5.2 Valore normale di un'abitazione nuova (ultimata da non oltre quattro anni)

4.5.3 Valore normale di un'unità immobiliare non residenziale

4.6 Integrazione del valore normale in base ad altri elementi a disposizione dell'ufficio

5 POTERI DI CONTROLLO DEGLI UFFICI

5.1 Accessi, ispezioni e verifiche

5.2 Inviti, richieste e questionari

Inadempimento da parte del contribuente o dei terzi

5.3 Indagini finanziarie

normativa

DPR 26.10.72 n. 633, art. 54

DPR 29.9.73 n. 600, art. 39

DPR 26.4.86 n. 131, art. 52

TUIR artt. 54, 67, 85 e 86

L. 23.12.2005 n. 266, art. 1 co. 497

DL 4.7.2006 n. 223 (conv. L. 4.8.2006 n. 248), art. 35

L. 27.12.2006 n. 296, art. 1 co. 307

L. 24.12.2007 n. 244, art. 1 co. 265

Provv. Agenzia delle Entrate 27.7.2007

chiarimenti ufficiali

R.M. 1.7.80 n. 9/1437
 Circ. Agenzia delle Entrate 4.8.2006 n. 28
 Circ. Agenzia delle Entrate 6.2.2007 n. 6
 Circ. Agenzia delle Entrate 16.2.2007 n. 11
 Ris. Agenzia delle Entrate 1.6.2007 n. 122
 Ris. Agenzia delle Entrate 13.7.2007 n. 170
 Ris. Agenzia delle Entrate 17.6.2008 n. 248

chiarimenti di categoria

Circ. Assonime 10.3.2008 n. 16

dottrina

Acierio R. Iorio A. "I dati dell'Osservatorio immobiliare non consentono la rettifica e senza autorizzazione le indagini bancarie sono nulle", *Il fisco*, 25, 2008, p. I/4588 ss.
 Attardi C. "Il «valore normale» degli immobili come criterio d'accertamento", *Il fisco*, 26, 2008, p. I/4663 ss.
 Busani A. "Compravendite slegate dal valore normale", *Il Sole - 24 Ore*, 16.7.2008, p. 28
 Corradin. C. "Valore normale degli immobili ai fini dell'accertamento (prov. Agenzia delle Entrate 27.7.2007)", *Schede di Aggiornamento*, 8-9, 2007, p. 1371 ss.
 Holzmiller J., Zonca A. "L'Erario fa cassa e confida sui ritardi della giustizia UE", *Il Sole - 24 Ore*, 3.8.2008, p. 19
 Iorio A. "Un indizio che da solo non regge in Commissione". *Il Sole - 24 Ore*, 21.7.2008, p. 1
 Mobili M., Trovati G. "Stop al «valore normale»", *Il Sole - 24 Ore*, 23.1.2008, p. 23
 Mogorovich S. "Imposizione del trasferimento di immobili tra valore venale e valore normale", *Impresa c.i.*, 11, 2007, p. 1507 ss.
 Pischetola A. "L'Agenzia delle Entrate detta criteri per la determinazione del valore normale dei fabbricati" *Il fisco*, 33, 2007, p. I/4860 ss.
 Tassani T. "I trasferimenti immobiliari tra corrispettivo contrattuale e valore normale", Studio n. 152/2006 del Consiglio Nazionale del Notariato, approvato dalla Commissione Studi Tributarie il 17.11.2006, disponibile sul sito Internet www.notariato.it
 Simoni M. "Il valore normale degli immobili: la difesa del contribuente in sede di accertamento", *Il fisco*, 48, 2008, p. I/8580 ss.
 Simoni M. "Il valore normale degli immobili: la prova contraria", *Il fisco*, 1, 2009, p. I/41 ss.

giurisprudenza

C.T. Prov. di Reggio Emilia 16.5.2008 n. 55
 C. T. Prov. Cagliari 22.12.2008 n. 350/02/08
 C.T. Prov. Reggio Emilia 28.1.2009
 C.T. Prov. Asti 9.2.2009 n. 9
 Cass. 13.2.91 n. 1505
 Cass. 4.7.91 n. 7333
 Cass. 1.8.2000 n. 10052
 Cass. 26.10.2001 n. 13213
 Cass. 28.11.2001 n. 15080
 Cass. 16.5.2003 n. 7689
 Cass. 8.8.2005 n. 16700
 Cass. 13.1.2006 n. 641

1 REDDITO GENERATO DAL TRASFERIMENTO DI IMMOBILI

- Il trasferimento di beni immobili o diritti reali immobiliari, salvo alcune eccezioni, genera reddito imponibile in capo all'alienante.*

Il valore o il corrispettivo indicato negli atti aventi ad oggetto il trasferimento di beni immobili o diritti reali immobiliari, pertanto, rileva non solo ai fini dell'applicazione dell'imposizione indiretta gravante sull'operazione (imposte di registro, ipotecaria e catastale, IVA), bensì anche ai fini dell'imposizione diretta (IRPEF, IRES), in quanto figura quale ricavo in sede di determinazione del reddito (o componente di reddito) generato dal trasferimento immobiliare in capo all'alienante.

Il trasferimento di beni immobili o diritti reali immobiliari (es. compravendita, permuta, conferimento, assegnazione, ecc.), salvo alcune eccezioni, genera reddito imponibile in capo all'alienante.

A seconda che quest'ultimo agisca nell'esercizio di imprese, arti o professioni, ovvero al di fuori di tale contesto, il reddito conseguito si inquadra nelle categorie:

- del reddito di lavoro autonomo;

- del reddito d'impresa;
- dei redditi diversi.

1.1 REDDITO DI LAVORO AUTONOMO

Per gli esercenti arti o professioni, la cessione a titolo oneroso di immobili strumentali (acquistati a partire dal 2007), salvo alcune eccezioni, configura plusvalenze imponibili che concorrono a formare il reddito di lavoro autonomo (art. 54 co. 1-*bis* del TUIR).

1.2 REDDITO D'IMPRESA

La cessione a titolo oneroso di immobili operata nell'esercizio di imprese commerciali, individuali o collettive, è suscettibile di generare componenti positivi del reddito d'impresa, e segnatamente, a seconda che gli immobili ceduti siano classificati per il cedente come immobili merce ovvero immobili strumentali o patrimoniali:

- ricavi (art. 85 del TUIR);
- plusvalenze patrimoniali (art. 86 del TUIR).

1.3 REDDITI DIVERSI

La cessione a titolo oneroso di immobili effettuata al di fuori dell'esercizio di imprese commerciali, arti o professioni, in determinati casi è suscettibile di originare **plusvalenze imponibili** ai sensi dell'art. 67 co. 1 lett. a) e b) del TUIR.

1.4 DUPLICE FUNZIONE DEL CORRISPETTIVO

In tutti i casi prospettati, negli atti aventi ad oggetto il trasferimento di beni immobili o diritti reali immobiliari, l'indicazione del valore o del corrispettivo della transazione immobiliare è finalizzata in prima battuta all'applicazione dell'imposizione **indiretta gravante** sulla transazione (imposte di registro, ipotecaria e catastale, IVA).

Tuttavia, il corrispettivo indicato rileva altresì ai fini dell'imposizione diretta (IRPEF, IRES), in quanto figura quale ricavo in sede di determinazione del reddito (o componente di reddito) generato dal trasferimento immobiliare in capo all'alienante.

Rapporto tra corrispettivo e valore normale

Nei successivi paragrafi 2 e 3, vengono esaminati i principali aspetti relativi alla disciplina dell'accertamento dei trasferimenti immobiliari, evidenziando come il rapporto tra corrispettivo indicato in atto e valore normale degli immobili trasferiti si espliciti con modalità ed implicazioni diverse, rispettivamente:

- per le imposte "di corrispettivo" (IRPEF, IRES, IVA)
- e per le "imposte di valore" (imposte di registro, ipotecaria e catastale).

2 IMPOSTE DI CORRISPETTIVO (IMPOSTE DIRETTE E IVA)

☐ *In seguito alle modifiche operate dall'art. 35 co. 3 del DL 223/2006:*

- *per quanto concerne il reddito d'impresa, l'indicazione in atto di un corrispettivo di vendita inferiore al valore normale è sufficiente per fondare la presunzione legale che i ricavi conseguiti non corrispondano a quelli indicati in atto, con possibilità per gli uffici di esperire automaticamente la rettifica del reddito d'impresa dichiarato dal contribuente, senza ulteriori oneri probatori, e con conseguente spostamento dell'onere della prova in capo al venditore soggetto a verifica;*
- *per quanto concerne l'IVA, la dichiarazione di un corrispettivo di vendita inferiore al valore normale del bene immobile ceduto costituisce prova dell'esistenza di operazioni imponibili ex art. 54 co. 3 dello stesso decreto, mentre la valutazione automatica su base catastale ha perso qualsiasi valore inibitorio (salvo il caso dell'emersione di prove documentali di segno contrario) dell'attività di rettifica operata dagli uffici. Inoltre, per i trasferimenti immobiliari soggetti ad IVA finanziati mediante mutui fondiari o finanziamenti bancari, l'ammontare del mutuo o finanziamento erogato viene preso quale base di riferimento per la determinazione del valore normale.*

Le imposte dirette (IRPEF, IRES) e l'IVA sono imposte di corrispettivo e non di valore: con riferimento ad esse,

la materia imponibile derivante dall'alienazione di immobili viene determinata sulla base del corrispettivo pagato dal cessionario (*avente causa*)³.

Fanno eccezione talune ipotesi, espressamente disciplinate dalla legge, al ricorrere delle quali il valore normale sostituisce il corrispettivo nella determinazione della materia imponibile ai fini delle imposte dirette (IRPEF, IRES) e dell'IVA. Si tratta, a titolo meramente esemplificativo, delle ipotesi di destinazione di beni a finalità estranee all'esercizio di imprese, arti o professioni, quali l'utilizzo personale o familiare dell'imprenditore o dei soci (c.d. "autoconsumo" ai fini dell'IVA).

Al di fuori di tali ipotesi, il valore normale è destinato ad assumere rilevanza soltanto in sede di accertamento, allorché, se superiore al corrispettivo indicato in atto dalle parti, diviene presunzione per l'emersione di imponibile non dichiarato:

- ai fini delle imposte dirette sul reddito d'impresa (art. 39 co. 1 lett. d) del DPR 600/73);
- ai fini dell'IVA (art. 54 co. 3 del DPR 633/72).

Ambito di applicazione

Poiché la disciplina fa genericamente riferimento agli "immobili" si ritiene che la valutazione sulla base del "valore normale" si applichi alle cessioni e costituzioni o trasferimento di diritti reali su:

- terreni agricoli;
- terreni edificabili;
- fabbricati non ancora iscritti in catasto con attribuzione di rendita;
- fabbricati già iscritti in catasto con attribuzione di rendita.

2.1 RETTIFICA DEL REDDITO D'IMPRESA IN BASE AL VALORE NORMALE DEGLI IMMOBILI

In merito all'accertamento del reddito d'impresa derivante dalla cessione di immobili, particolare rilevanza assume l'art. 35 co. 3 del DL 223/2006.

Tale disposizione ha, infatti, ampliato i poteri degli uffici in materia di rettifica del reddito d'impresa dichiarato dai contribuenti, con particolare riferimento all'ipotesi in cui vengano posti in essere nell'ambito di una attività d'impresa:

- cessioni di beni immobili;
- costituzione o trasferimento di diritti reali su beni immobili (es. cessione del diritto di usufrutto, costituzione di un diritto di superficie, ecc.).

A tal fine, la disposizione riferita integra l'art. 39 co. 1 lett. d) del DPR 29.9.73 n. 600, laddove viene previsto che l'incompletezza, la **falsità o l'inesattezza della dichiarazione**, legate all'esistenza di attività non dichiarate o all'inesistenza di passività dichiarate, è desumibile dagli uffici anche sulla base di presunzioni semplici, purché queste siano gravi, precise e concordanti.

2.1.1 Inferiorità del corrispettivo al valore normale come elemento fondante la rettifica

Con riferimento alle cessioni aventi ad oggetto beni immobili, ovvero alla costituzione o al trasferimento di diritti reali di godimento sui medesimi beni, l'art. 39 co. 1 lett. d) del DPR 600/73 prevede che la prova dell'esistenza di attività non dichiarate (o dell'inesistenza di passività dichiarate) s'intende integrata anche se l'infedeltà dei ricavi viene desunta dal confronto tra il corrispettivo indicato nel rogito notarile di vendita e il "*valore normale*"⁴ degli immobili (o diritti reali immobiliari) oggetto di trasferimento, determinato ai sensi dell'art. 9 co. 3 del TUIR⁵.

In altri termini, l'indicazione in atto di un corrispettivo di vendita inferiore al valore normale è sufficiente per fondare la presunzione legale che i ricavi conseguiti non corrispondano a quelli indicati in atto, con possibilità per gli uffici di esperire automaticamente la rettifica del reddito d'impresa dichiarato dal contribuente, senza ulteriori oneri probatori, e con conseguente spostamento dell'onere della prova in capo all'imprenditore soggetto a verifica⁶.

³ Il corrispettivo pagato, almeno in prima battuta, si assume corrispondente a quello indicato dalle parti nell'atto notarile, nei documenti e nelle dichiarazioni fiscali. L'eventuale occultazione di corrispettivo è circostanza da provare a cura degli uffici, anche tramite le presunzioni di legge, in sede di accertamento.

⁴ Il valore normale sarà definito nel § 4.

⁵ Il valore normale di cui all'art. 9 co. 3 del TUIR rileva anche nell'ambito del reddito d'impresa, in forza del richiamo operato dal successivo art. 110 co. 2.

⁶ Sul tema si veda anche Attardi C. "Il «valore normale» degli immobili come criterio d'accertamento", *Il fisco*, 26, 2008, p. I/4663 ss.

2.1.2 Individuazione dei corrispettivi oggetto di rettifica

L'art. 39 co. 1 lett. d) del DPR 600/73, nel prevedere che il corrispettivo inferiore al valore normale degli immobili (o diritti reali immobiliari) oggetto di trasferimento, determinato ai sensi dell'art. 9 co. 3 del TUIR, è idoneo a fondare la rettifica del reddito d'impresa dichiarato dal cedente, si riferisce, letteralmente all'infedeltà dei "ricavi".

Interpretazione letterale

Se tale riferimento venisse inteso in termini stringenti, se ne desumerebbe che la disposizione in esame riguarda soltanto le imprese per cui la cessione di immobili genera ricavi in senso tecnico⁷, e quindi, tipicamente:

- le imprese di costruzione e recupero di immobili per la vendita;
- le imprese di compravendita ("trading") immobiliare;

per le quali gli immobili sono classificati nel magazzino.

Peraltro, rispetto a tali soggetti, il nuovo meccanismo di rettifica, fondato sul valore normale, opererebbe solo limitatamente alle cessioni di immobili merce, atte a produrre ricavi ai sensi dell'art. 85 del TUIR, e non anche nelle ipotesi (invero marginali) in cui oggetto di cessione sia un immobile strumentale o patrimoniale da esse posseduto (es. l'appartamento già sede amministrativa della società, il capannone utilizzato per ricoverare le attrezzature, ecc.), la cui cessione genera plusvalenze imponibili (minusvalenze deducibili), ai sensi degli artt. 86 e 101 co. 1 del TUIR, e non di ricavi imponibili ex art. 85 del TUIR.

Interpretazione sistematica

Tuttavia, sussistono ragioni di ordine sistematico, legate anche all'esigenza di simmetria rispetto all'analogo meccanismo valido ai fini dell'IVA ai sensi del novellato art. 54 del DPR 26.10.72 n. 633, che inducono a ritenere che la disposizione in commento valga in realtà a fondare la rettifica del reddito d'impresa dichiarato ogni qual volta, ai fini della sua determinazione, abbiano concorso componenti positive di reddito derivanti da trasferimenti immobiliari per cui il corrispettivo indicato dalle parti in atto o comunque assunto a base di calcolo, ovvero ancora il valore normale computato dal contribuente, risulti inferiore al valore normale di cui all'art. 9 co. 3 del TUIR.

L'accertamento fondato sul valore normale di cui all'art. 39 co. 1 lett. d) del DPR 600/73 troverebbe quindi applicazione rispetto a tutti i componenti di reddito (positivi e negativi) afferenti i beni immobili, e quindi:

- non soltanto ai ricavi derivanti dalla vendita o dall'assegnazione ai soci di immobili merce, imputati alla voce A.1 del C/E del bilancio;
- ma anche alle plusvalenze (minusvalenze) derivanti dalla vendita o dall'assegnazione ai soci di immobili strumentali o patrimoniali, dalle plusvalenze conseguite mediante l'indennizzo, anche in forma assicurativa, per la rovina di tali immobili, ecc. (imputate in bilancio alla voce A.5 o E.20).

2.1.3 Onere della prova

Quella introdotta all'art. 35 co. 3 del DL 223/2006, conv. L. 248/2006, è una **presunzione legale** (art. 2728 c.c.) stabilita a favore dell'Amministrazione finanziaria. Essa, in quanto tale, ammette prova contraria da parte del contribuente. Quest'ultimo, per inibirne gli effetti, deve:

- provare che sono stati compiuti **errori** nel procedimento di calcolo del valore normale,
- ovvero addurre elementi oggettivi di prova idonei a fondare una **valutazione** degli immobili inferiore a quella assunta a base per la determinazione del valore normale nell'ambito territoriale di riferimento⁸.

Trasferimenti immobiliari anteriori al 4.7.2006

Quanto detto vale con esclusivo riferimento ai trasferimenti immobiliari posti in essere a partire dal 4.7.2006 (data di entrata in vigore del DL 223/2006, conv. L. 248/2006).

Rispetto a quelli perfezionati con atti stipulati prima di tale data, invece, l'inferiorità del corrispettivo dichiarato rispetto al valore normale integra una mera presunzione semplice (art. 2729 c.c.) circa l'avvenuto occultamento del corrispettivo (art. 1 co. 265 della L. 244/2007).

⁷ Aderendo a tale interpretazione rimarrebbero escluse le imprese per le quali la cessione di immobili genera plusvalenze/minusvalenze.

⁸ Per un esame delle possibilità che si aprono al contribuente nel fornire la prova contraria, si veda Simoni M. "Il valore normale degli immobili: la prova contraria", *Il fisco*, 1, 2009, p. I/41 ss.

In altri termini, rispetto a tali trasferimenti immobiliari, l'inferiorità del corrispettivo dichiarato in atto rispetto al valore normale:

- non innesca l'inversione dell'onere della prova, che resta in capo all'Amministrazione finanziaria;
- può non risultare sufficiente di per sé sola a fondare la rettifica del reddito d'impresa dichiarato dal cedente se non sostenuta da ulteriori elementi probatori addotti dall'Amministrazione finanziaria ed atti a determinare le condizioni di certezza, precisione e concordanza richieste dall'art. 2729 c.c. e dall'art. 39 co. 1 lett. d) del DPR 29.9.73 n. 600.

2.1.4 Applicabilità al pregresso dell'accertamento in base al valore normale

L'art. 35 co. 3 del DL 223/2006 è entrato in vigore il 4.7.2006.

L'Amministrazione finanziaria⁹ ne ha affermato la natura di disposizione di ordine procedimentale, applicabile dagli uffici anche per il **pregresso**, con il solo limite che deve trattarsi di periodi d'imposta per i quali non siano ancora spirati i termini per l'accertamento della relativa dichiarazione dei redditi¹⁰.

L'art. 1 co. 265 della L. 24.12.2007 n. 244 ha parzialmente attenuato la rigidità di tale impostazione: con riferimento ai trasferimenti immobiliari anteriori al 4.7.2006, quella in esame è stata riqualificata quale mera **presunzione semplice**.

In tali casi l'Amministrazione finanziaria, in sede di accertamento, dovrà quindi affiancare al "valore normale" ulteriori elementi probatori, idonei a conferirle i requisiti di gravità, precisione e concordanza richiesti sia dall'art. 2729 c.c., sia dall'art. 39 co. 1 lett. d) del DPR 600/73.

Modifiche introdotte dal disegno di legge Comunitaria 2008

La disciplina fin qui descritta, in relazione all'accertamento delle imposte dirette derivanti da trasferimenti immobiliari, potrebbe subire rilevanti modifiche in seguito all'approvazione della legge Comunitaria 2008¹¹.

Infatti, il Governo, con un emendamento al disegno di legge Comunitaria¹², ha eliminato la parte dell'art. 39 del DPR 600/73 che consente l'accertamento di maggiori redditi derivanti da cessioni immobiliari in presenza della sola discrasia tra valore normale dei beni ceduti e corrispettivo dichiarato in atto¹³.

Ove questa modifica venisse approvata, il valore normale tornerebbe ad avere la natura di mera presunzione semplice nell'ambito dell'accertamento del reddito.

2.2 RETTIFICA DELLA DICHIARAZIONE IVA IN BASE AL VALORE NORMALE DEGLI IMMOBILI

Il combinato disposto dei co. 2 e 4 dell'art. 35 del DL 4.7.2006 n. 223 (conv. L. 4.8.2006 n. 248) ha ampliato notevolmente i poteri degli uffici in materia di rettifica della dichiarazione IVA, con particolare riferimento all'ipotesi in cui il contribuente abbia posto in essere:

- cessioni di beni immobili;
- costituzione o trasferimento di diritti reali su beni immobili.

A tal fine:

- il co. 4 dell'art. 35 del DL 223/2006 ha abrogato l'art. 15 del DL 23.2.95 n. 41 (conv. L. 22.3.95 n. 85), con conseguente soppressione della rilevanza del valore catastale quale soglia per l'accertamento delle cessioni immobiliari soggette ad IVA;
- il co. 2 dell'art. 35 del DL 223/2006 ha integrato l'art. 54 co. 3 del DPR 26.10.72 n. 633, con l'individuazione, se il corrispettivo della cessione immobiliare indicato in atto è inferiore al valore normale, di una presunzione legale relativa atta a fondare la rettifica della dichiarazione IVA;

⁹ Circ. Agenzia delle Entrate 16.2.2007 n. 11, § 12.4. In senso opposto, si veda C.T. Prov. Asti 9.2.2009 n. 9, disponibile nella sezione "Rassegna giurisprudenza" sul sito Internet www.eutekne.it, ove si legge che l'interpretazione fornita dall'Amministrazione finanziaria nella citata circolare "non può essere condivisa in quanto contrastante sia con altre norme che con la ratio legis, che ha al contrario esplicitamente riconosciuto l'irretroattività delle norme in questione".

¹⁰ In senso critico, si veda Simoni M. "Il valore normale degli immobili: la difesa del contribuente in sede di accertamento", *Il fisco*, 48, 2008, p. I/8580 ss.

¹¹ Si veda Mobili M., Trovati G. "Stop al «valore normale»", *Il Sole - 24 Ore*, 23.1.2008, p. 23.

¹² Attualmente all'esame della 14° Commissione permanente (Politiche dell'Unione Europea) presso il Senato.

¹³ In breve, l'emendamento al disegno di legge Comunitaria elimina proprio quella parte dell'art. 39 del DPR 600/73 che era stato aggiunto dall'art. 35 co. 3 del DL 223/2006.

- infine, è stato introdotto il co. 23-bis dell'art. 35 del DL 223/2006 (conv. L. 248/2006), che, nel caso di acquisti immobiliari finanziati con mutui, individua il valore normale in un importo almeno pari a quello del finanziamento (mutuo) erogato.

2.2.1 Irrilevanza del valore catastale

Prima dell'entrata in vigore del DL 223/2006, ai sensi dell'art. 15 del DL 23.2.95 n. 41, ai fini dell'IVA, gli uffici non potevano rettificare il corrispettivo delle cessioni di fabbricati classificati o classificabili nei gruppi A, B e C che fosse indicato nell'atto in misura non inferiore al valore determinato ai sensi dell'art. 52 co. 4 del DPR 131/86, salvo che da ulteriori atti o documenti il corrispettivo stesso risultasse di maggiore ammontare. Tale disposizione è stata abrogata dall'art. 35 co. 4 del DL 223/2006 conv. L. 248/2006. Pertanto, ai fini dell'IVA, la **valutazione automatica** su base catastale ha perso qualsiasi valore orientativo (in specie, inibitorio, salvo il caso dell'emersione di prove documentali di segno contrario) dell'attività di rettifica operata dagli uffici.

2.2.2 Valore normale come elemento fondante la rettifica

L'art. 54 co. 3 del DPR 633/72 prevede che l'ufficio possa procedere alla rettifica della dichiarazione IVA anche a prescindere dalla previa ispezione della contabilità del contribuente, qualora l'esistenza di operazioni imponibili per ammontare superiore a quello dichiarato risulti in modo certo o diretto, e non in via presuntiva, da verbali, questionari e fatture, dagli elenchi allegati alle dichiarazioni di altri contribuenti o da verbali relativi ad ispezioni eseguite nei confronti di altri contribuenti, nonché da altri atti e documenti in suo possesso.

L'art. 35 co. 2 del DL 4.7.2006 n. 223, in calce a tale disposizione, ha ora aggiunto che, per le cessioni aventi ad oggetto beni immobili e relative pertinenze, la prova di cui al precedente periodo s'intende integrata anche se l'esistenza delle operazioni imponibili o l'inesattezza delle indicazioni relative alle operazioni che danno diritto alla detrazione sono desunte sulla base del **valore normale** dei predetti beni, determinato ex art. 14 del DPR 633/72.

Per effetto di tale integrazione, la dichiarazione di un corrispettivo di vendita inferiore al valore normale del bene immobile ceduto, determinato ai sensi dell'art. 14 del DPR 633/72, costituisce prova dell'esistenza di operazioni imponibili ex art. 54 co. 3 dello stesso decreto presidenziale¹⁴.

La circ. Agenzia delle Entrate 4.8.2006 n. 28 afferma che *"la nuova disposizione consente all'ufficio (...) di rettificare direttamente la dichiarazione annuale IVA"*.

Contrariamente a quanto registratosi in relazione ai trasferimenti immobiliari soggetti all'imposta di registro proporzionale (circ. Agenzia delle Entrate 6.2.2006 n. 6), per i trasferimenti immobiliari soggetti ad IVA, **l'affidamento del contribuente** verso il regime previgente non è stato considerato un fattore degno di tutela (circ. Agenzia delle Entrate 16.2.2007 n. 11, § 12.4).

Sotto il profilo ermeneutico, si registra come l'intervento normativo abbia provocato una discrasia tra i due periodi oggi contenuti nel terzo comma dell'art. 54 del DPR 633/72. Appare difficile, infatti, armonizzare:

- il primo periodo (del co. 3 dell'art. 54 del DPR 633/72), il quale in generale nega la possibilità di procedere alla rettifica solo su base presuntiva, richiedendo espressamente che l'esistenza di un corrispettivo superiore a quello indicato *"risulti in modo certo e diretto, e non in via presuntiva"*¹⁵;
- con il secondo periodo (del co. 3 dell'art. 54 del DPR 633/72), dedicato nello specifico ai trasferimenti immobiliari, il quale, invece, consente di desumere *"l'esistenza delle operazioni imponibili ... sulla base del valore normale"*.

Onere della prova

Quella sottesa all'art. 35 co. 2 del DL 223/2006, conv. L. 248/2006, rappresenta una **presunzione legale** (art. 2728 c.c.) stabilita a favore dell'Amministrazione finanziaria.

Essa, in quanto tale, ammette prova contraria da parte del contribuente. Quest'ultimo, per inibirne gli effetti, deve provare che sono stati compiuti errori nel procedimento di calcolo del valore normale, ovvero addurre elementi oggettivi di prova idonei a fondare una valutazione degli immobili inferiore a quella assunta a base per la determinazione del valore normale nell'ambito territoriale di riferimento.

¹⁴ In senso critico rispetto alle modalità dell'intervento legislativo si veda Attardi C. "Il «valore normale» degli immobili come criterio d'accertamento", *cit.*

¹⁵ Peraltro, anteriormente alla modifica apportata dal DL 223/2006, la giurisprudenza consentiva la rettifica su base presuntiva solo in presenza di elementi presuntivi chiari, precisi e concordanti. Si veda, tra le tante, Cass. 13.1.2006 n. 641 (disponibile sulla banca dati *Leggi d'Italia Professionale*).

Cessioni di immobili effettuate prima del 4.7.2006

Quanto detto vale con esclusivo riferimento ai trasferimenti immobiliari posti in essere a partire dal 4.7.2006 (data di entrata in vigore del DL 223/2006, conv. L. 248/2006).

Rispetto a quelli perfezionati con atti stipulati prima di tale data, invece, l'inferiorità del corrispettivo dichiarato rispetto al valore normale integra una mera presunzione semplice (art. 2729 c.c.) circa l'avvenuto occultamento del corrispettivo (art. 1 co. 265 della L. 244/2007).

In altri termini, rispetto a tali trasferimenti immobiliari, l'inferiorità del corrispettivo dichiarato in atto rispetto al valore normale:

- non innesca l'inversione dell'onere della prova, che resta in capo all'Amministrazione finanziaria;
- se non sostenuta da ulteriori elementi probatori adottati dall'ufficio, idonei a determinare le condizioni di certezza, precisione e concordanza richieste dall'art. 2729 c.c., può non risultare sufficiente a fondare la rettifica della dichiarazione IVA del cedente, secondo l'apprezzamento del giudice tributario¹⁶.

Rapporto della norma nazionale con la disciplina comunitaria

La compatibilità del nuovo art. 54 co. 3 del DPR 633/72, come integrato dall'art. 35 co. 2 del DL 223/2006, con la disciplina comunitaria dell'IVA, appare dubbia¹⁷.

Consentendo di desumere la "prova certa e diretta" di evasione dell'IVA dall'inferiorità del corrispettivo dichiarato per la cessione dell'immobile rispetto al valore normale, il Legislatore nazionale sembrerebbe contravvenire alla disposizione, desumibile dall'art. 73 della Direttiva 2006/112/CE, in base alla quale, in assenza di **prove certe e dirette** di maggiori corrispettivi pattuiti, non è ammessa la presunzione di corrispettivi diversi da quelli dichiarati dalle parti (se non nelle ipotesi espressamente contemplate dalla direttiva stessa).

La disposizione comunitaria dispone infatti che "per le cessioni di beni e le prestazioni di servizi diverse da quelle di cui agli articoli da 74 a 77, la base imponibile comprende tutto ciò che costituisce il corrispettivo versato o da versare al fornitore o al prestatore per tali operazioni da parte dell'acquirente, del destinatario o di un terzo, comprese le sovvenzioni direttamente connesse con il prezzo di tali operazioni".

L'applicazione del "valore normale" (definito dall'art. 72 della medesima direttiva) è prevista solo in specifiche ipotesi, delineate da:

- l'art. 77 della Direttiva 2006/112/CE (autoconsumo di servizi);
- l'art. 82 della Direttiva 2006/112/CE (utilizzo dell'oro da investimento per produrre oggetti preziosi);
- l'art. 80 della Direttiva 2006/112/CE, che contempla la possibilità, per gli Stati membri, di rideterminare la base imponibile delle cessioni basandosi sul "valore normale" in alcune ipotesi di cessioni di beni e prestazioni di servizi, in presenza, però di specifiche condizioni, (tra le quali si ricorda la necessità che tra i soggetti coinvolti sussistano "legami familiari o altri stretti vincoli personali, gestionali, di associazione, di proprietà, finanziari o giuridici quali definiti dallo Stato membro")¹⁸.

¹⁶ La giurisprudenza di merito (C.T. Prov. Brescia 18.3.2008 n. 8, disponibile nella banca dati *fisconline*) ritiene che lo scostamento del corrispettivo indicato nella fattura rispetto al "valore normale" non sia sufficiente, senza ulteriori elementi indiziari (es. irregolarità contabili o movimentazioni finanziarie sospette), per la rettifica della dichiarazione del venditore. Infatti, come afferma la C.T. Prov. di Brescia, nella sentenza citata "servono sostanzialmente altri indizi o presunzioni che l'ufficio ha l'onere di produrre" (la sentenza è commentata da Iorio A. "Un indizio che da solo non regge in Commissione". *Il Sole - 24 Ore*, 21.7.2008, p. 1). Similmente, la C.T. Prov. di Reggio Emilia, nella pronuncia 16.5.2008 n. 55, disponibile nella banca dati *fisconline*, afferma che i dati desumibili dall'OMI in relazione al valore dei beni oggetto di trasferimento, prima dell'entrata in vigore del DL 223/2006 (conv. L. 248/2006), hanno valore di mera presunzione semplice. Nello stesso senso si veda anche C. T. Prov. Cagliari 22.12.2008 n. 350/02/08 (disponibile nella sezione "Rassegna giurisprudenza" sul sito Internet *www.eutekne.it*), ove si legge che l'accertamento di maggior valore può essere fondato sulle indicazioni desumibili dall'OMI, solo se suffragate da ulteriori elementi, tali da configurare, se complessivamente valutati, presunzioni gravi, precise e concordanti.

¹⁷ Sul tema si vedano anche Simoni M. "Il valore normale degli immobili: la difesa del contribuente in sede di accertamento", *cit.* e Tassani T. "I trasferimenti immobiliari tra corrispettivo contrattuale e valore normale", Studio n. 152/2006 del Consiglio Nazionale del Notariato, approvato dalla Commissione Studi Tributari il 17.11.2006, disponibile sul sito Internet *www.notariato.it*.

¹⁸ La Commissione Europea ha ritenuto illegittima la disposizione che ha riconosciuto all'Agenzia delle Entrate il potere di rettificare l'imponibile per adeguarlo al "valore normale" e al riguardo, nel mese di giugno 2008, ha inviato una lettera di messa in mora, ritenendo che tale norma infranga gli articoli 73 e 70 della Direttiva 2006/112/CE, concedendo al governo italiano due mesi di tempo per presentare le proprie osservazioni (si vedano Holzmueller J., Zonca A. "L'Erario fa cassa e confida sui ritardi della giustizia UE", *Il Sole - 24 Ore*, 3.8.2008, p. 19 e Busani A. "Compravendite slegate dal valore normale", *Il Sole - 24 Ore*, 16.7.2008, p. 28).

2.2.3 Individuazione dei corrispettivi oggetto di rettifica

L'art. 54 co. 3 del DPR 633/72 detta una disposizione atta a fondare la rettifica della dichiarazione IVA annuale per tutti i casi in cui vi confluiscano i corrispettivi di cessioni immobiliari.

Il valore normale assurge a parametro al quale commisurare la congruità dei corrispettivi delle cessioni di beni immobili (e relative pertinenze), costituenti ai fini dell'IVA:

- materia imponibile (es. vendite),
- ovvero operazioni che danno diritto alla detrazione (es. acquisti).

In pratica, con riferimento alle operazioni a valle (cessioni effettuate dall'impresa, imponibili o esenti ex art. 10 n. 8-bis ed 8-ter del DPR 633/72), a fondare la rettifica della dichiarazione IVA sarebbe l'inferiorità al valore normale dei corrispettivi indicati nella dichiarazione IVA¹⁹.

Sotto altro profilo, deve ritenersi che oggetto del nuovo criterio di rettifica siano tutte le operazioni qualificabili ai fini dell'IVA come cessioni immobiliari, e quindi anche conferimenti, assegnazioni, permuta, ecc.

Rilevanza della generalità delle cessioni immobiliari

Quanto all'oggetto delle cessioni che ricadono nell'ambito della nuova disciplina, la disposizione si riferisce genericamente ai beni immobili e alle loro pertinenze, con ciò abbracciando tutte le ipotesi configurabili, da quella della vendita episodica di un fabbricato strumentale da parte di un'impresa non immobiliare, ovvero di una società di gestione immobiliare, alle sistematiche cessioni immobiliari poste in essere dalle società di costruzione per la vendita, ovvero ancora agli acquisti ed alle cessioni effettuati con ricorrenza dalle società di compravendita ("trading") immobiliare.

2.2.4 Determinazione del valore normale

Il parametro di riferimento sul quale fondare la rettifica automatica della dichiarazione IVA è costituito dal valore normale degli immobili e relative pertinenze oggetto della cessione di cui all'art. 14 co. 3 del DPR 633/72²⁰.

Criteri generali per il calcolo del valore normale (rinvio)

L'Agenzia delle Entrate ha individuato i criteri per la determinazione del valore normale dei fabbricati (abitativi e strumentali) con il provv. Agenzia delle Entrate 27.7.2007, emanato ai sensi dell'art. 1 co. 307 della L. 296/2006²¹.

Valore normale dei beni immobili oggetto di compravendite finanziate con mutui

La nuova disciplina delle rettifiche della dichiarazione IVA, riferita all'ambito dei trasferimenti immobiliari, va integrata alla luce del co. 23-bis dell'art. 35, inserito nel DL 223/2006 dalla legge di conversione (L. 248/2006), in base al quale, ai fini delle disposizioni di cui all'art. 54 co. 3 ultimo periodo del DPR 26.10.72 n. 633, "per i trasferimenti immobiliari soggetti ad IVA finanziati mediante mutui fondiari o finanziamenti bancari, il valore normale non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o finanziamento erogato".

Secondo la circ. Agenzia delle Entrate 4.8.2006 n. 28 (§ 2), tale disposizione ha introdotto una presunzione nella determinazione del valore normale, rilevante ai fini dell'art. 54 co. 3 del DPR 633/72.

Per i trasferimenti immobiliari soggetti ad IVA, finanziati mediante mutui fondiari o finanziamenti bancari, l'ammontare del mutuo o finanziamento erogato assume quindi rilevanza in sede di determinazione del valore normale "da assumere quale parametro di riferimento ai fini della eventuale rettifica della dichiarazione" (circ. Agenzia delle Entrate 4.8.2006 n. 28, § 2).

In particolare, rispetto agli acquisti immobiliari finanziati con mutui fondiari o finanziamenti bancari, il valore normale si presume non inferiore all'importo del **mutuo o finanziamento erogato**, con la conseguenza che gli uffici possono rettificare direttamente il corrispettivo indicato nella dichiarazione annuale IVA del cedente quale imponibile della vendita, qualora detto imponibile risulti inferiore all'importo del mutuo bancario²².

¹⁹ La ris. Agenzia delle Entrate 1.6.2007 n. 122 conferma la rettificabilità della dichiarazione annuale IVA rispetto alla cessione in esenzione da IVA di un fabbricato abitativo, ad un corrispettivo inferiore all'importo preso a mutuo dall'acquirente.

²⁰ Ai sensi di tale disposizione, "per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per beni e servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi".

²¹ Sul tema si veda Corradin. C. "Valore normale degli immobili ai fini dell'accertamento: il Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007", *Il fisco*, 36, 2007, p. I/5266 ss. e Pischetola A. "L'Agenzia delle Entrate detta criteri per la determinazione del valore normale dei fabbricati" *Il fisco*, 33, 2007, p. I/4860 ss.

²² Si veda Tassani T. "I trasferimenti immobiliari tra corrispettivo contrattuale e valore normale", *cit.*

Presunzione relativa (salvo prova contraria)

La norma di cui al co. 23-bis dell'art. 35 del DL 223/2006 configura una presunzione legale relativa, che ammette **prova contraria** da parte del contribuente²³, il quale potrà quindi addurre, ad esempio, che parte della somma presa a mutuo è stata destinata all'effettuazione di lavori di ristrutturazione, fornendo "*prova documentata dei lavori di ristrutturazione effettuati sull'immobile acquistato*", e quindi, esibendo "*le autorizzazioni ad eseguire i lavori rilasciate dall'ente locale competente, ove previste, i preventivi relativi a lavori da svolgere, le fatture di pagamento e ogni altra utile documentazione*" (ris. Agenzia delle Entrate 1.6.2007 n. 122)²⁴.

Importo preso a mutuo come livello minimo del valore normale

Qualora il corrispettivo risulti inferiore all'importo preso a mutuo, e questo, a sua volta, risulti inferiore al valore normale, la rettifica della dichiarazione annuale IVA non si limita al recupero della differenza tra l'importo preso a mutuo ed il corrispettivo, bensì può estendersi a quello della differenza tra il valore normale ed il corrispettivo stesso. In altri termini, in sede di rettifica, ricorrendone le condizioni, gli uffici possono rideterminare il corrispettivo della cessione immobiliare (o meglio, il relativo importo indicato nella dichiarazione IVA) in un importo anche superiore a quello preso a mutuo dall'acquirente, purché corrispondente al valore normale (in tal senso, si veda la ris. Agenzia delle Entrate 1.6.2007 n. 122).

Rilevanza del prezzo IVA inclusa ai fini del confronto con l'importo finanziato

Non è chiaro se l'importo finanziato (es. l'ammontare del mutuo fondiario erogato all'acquirente) debba essere confrontato con il corrispettivo assunto al lordo ovvero al netto dell'IVA applicata alla cessione.

Pare ragionevole tenere conto che l'IVA costituisce un onere per l'acquirente (quanto meno finanziario – es. acquirente soggetto passivo IVA che abbia titolo a detrarre il tributo assolto – se non anche economico – es. acquirente privato) e quindi il corrispettivo deve essere assunto al lordo dell'IVA.

Esempio

Ricorrendo ad un'esemplificazione numerica, si ipotizzi il caso di un trasferimento immobiliare soggetto ad IVA il cui corrispettivo sia pari ad euro 100.000,00 (+ IVA al 10%), per complessivi euro 110.000,00 IVA inclusa. L'acquirente si finanzia contraendo un mutuo pari ad euro 105.000,00. L'importo erogato dall'istituto di credito risulta superiore al corrispettivo dichiarato soltanto ove quest'ultimo venga considerato al netto dell'IVA, mentre risulta inferiore al corrispettivo IVA inclusa. In altri termini, non è chiaro se a rilevare sia l'imponibile ovvero il corrispettivo IVA inclusa.

Nella prima ipotesi, l'importo concesso a mutuo assurgerebbe ad indicatore del valore normale rilevante ai fini della rettifica della dichiarazione IVA, con il rischio che il corrispettivo venga rideterminato in euro 105.000,00 + IVA al 10%.

Nel secondo caso, tale conseguenza non si verificherebbe, in quanto il valore dichiarato, IVA inclusa, risulta superiore all'importo del mutuo. Peraltro, gli uffici potrebbero comunque provvedere alla rettifica della dichiarazione qualora il corrispettivo di 100.000 + IVA si discostasse dal valore normale determinato ex art. 14 del DPR 633/72.

2.2.5 Onere della prova

L'inferiorità del corrispettivo di vendita rispetto al valore normale fonda una nuova presunzione che "*consente all'Amministrazione finanziaria, insieme ad altri elementi disponibili o acquisibili mediante un corretto utilizzo dei poteri di controllo, di considerare il corrispettivo indicato nell'atto come non corrispondente al prezzo effettivamente pagato*" (ris. Agenzia delle Entrate 13.7.2007 n. 170).

Come riconosciuto dalla stessa Amministrazione finanziaria, si tratta tuttavia di una presunzione relativa, che può essere confutata dal contribuente, adducendo **prove contrarie**²⁵.

²³ Per questo motivo, Tassani T. "I trasferimenti immobiliari tra corrispettivo contrattuale e valore normale", *cit.*, consiglia di indicare nel contratto di compravendita e/o nell'atto di finanziamento, che il mutuo contratto è solo in parte destinato al finanziamento dello stesso, specificando i motivi per cui è stata erogata una somma maggiore.

²⁴ La ris. Agenzia delle Entrate 17.6.2008 n. 248 ha precisato che "*se il cessionario stipula un contratto di mutuo bancario per un importo superiore al corrispettivo dichiarato nell'atto di compravendita al fine di sostenere anche altre spese relative all'acquisto dell'immobile, in sede di accertamento è sempre possibile fornire prova che l'ammontare del finanziamento rilevante ai fini della determinazione del valore normale è solo parte di quello risultante dall'operazione di credito A tale fine, se nel contratto di mutuo è specificato che parte della somma mutuata non è destinata a sostenere l'acquisto dell'immobile, per vincere la presunzione occorre fornire prova documentale della diversa destinazione del predetto ammontare. Sarà pertanto cura delle parti conservare adeguata documentazione al fine di superare la presunzione prevista dalla legge*".

²⁵ Per un esame delle possibilità che si aprono al contribuente nel fornire la prova contraria, si veda Simoni M. "Il valore normale degli immobili: la prova contraria", *cit.*

L'onere di provare che il corrispettivo di vendita, ancorché inferiore al valore normale, riflette l'effettivo corrispettivo pattuito e pagato per la cessione dell'immobile, si sposta quindi in capo al contribuente.

Quest'ultimo potrà superare la presunzione:

- eccependo la non corretta applicazione, da parte dell'ufficio, dei criteri individuati dal provv. Agenzia delle Entrate 27.7.2007²⁶;
- ovvero adducendo elementi oggettivi di prova idonei a sostenere una valutazione degli immobili ceduti inferiore a quella assunta a base per la determinazione del valore normale, a causa di peculiarità (es. legate a particolari condizioni di ubicazione o di manutenzione) idonee a riflettersi in un **deprezzamento** dell'immobile ceduto rispetto alla media dello stesso ambito territoriale²⁷.

Parimenti, rappresenta una presunzione legale relativa disposta in favore dell'Amministrazione finanziaria, valida salvo prova contraria fornita dal contribuente, anche quella in base alla quale il valore normale non può risultare inferiore all'ammontare del finanziamento contratto per l'acquisto dell'immobile.

Anche tale presunzione, in quanto relativa, potrà essere superata dal contribuente adducendo prove circa l'impiego della differenza positiva tra l'ammontare del finanziamento bancario contratto per l'acquisto ed il corrispettivo pagato (es. imposte indirette, parcella notarile, eventuali provvigioni corrisposte ad intermediari, spese di ristrutturazione, ecc.).

Trasferimenti immobiliari anteriori al 4.7.2006

Quanto detto vale con esclusivo riferimento ai trasferimenti immobiliari posti in essere a partire dal 4.7.2006 (data di entrata in vigore del DL 223/2006, conv. L. 248/2006).

Rispetto a quelli perfezionati con atti stipulati prima di tale data, invece, il fatto che il corrispettivo dichiarato in atto (o l'importo del finanziamento contratto per far fronte all'acquisto) sia inferiore al valore normale del bene costituisce oggetto di una mera presunzione semplice (art. 1 co. 265 della L. 244/2007):

Per i trasferimenti immobiliari anteriori al 4.7.2006, pertanto, tali presunzioni:

- non spostano l'onere della prova in capo al contribuente;
- non possono risultare sufficienti a fondare la rettifica della dichiarazione IVA del cedente se non sostenute da ulteriori elementi probatori adottati dall'ufficio, idonei a determinare le condizioni di certezza, precisione e concordanza richieste dall'art. 2729 c.c.

Eccezioni in merito al calcolo del valore normale

In merito alla non corretta applicazione del criterio di cui al provv. Agenzia delle Entrate 27.7.2007, il contribuente potrà sollevare eccezioni riguardo alla correttezza del calcolo del valore normale effettuato dagli uffici quali ad esempio:

- l'assunzione di quotazioni OMI non corrispondenti:
 - al semestre di perfezionamento della pattuizione del corrispettivo (rileva la data dell'atto, ovvero quella del contratto preliminare registrato, ove esistente);
 - allo stato di conservazione, alla zona territoriale, alla categoria catastale, anche rispetto alla sua conversione nelle classi omogenee OMI, ecc. dell'immobile ceduto;
- la non corretta assunzione dei coefficienti di merito relativi ai piani o alla superficie;
- eventuali errori di calcolo.

2.2.6 Applicabilità al progresso dell'accertamento in base al valore normale

L'art. 35 co. 2 del DL 223/2006 è entrato in vigore il 4.7.2006.

L'Amministrazione finanziaria (circ. Agenzia delle Entrate 16.2.2007 n. 11, § 12.4) ne ha affermato la natura di disposizione di **ordine procedimentale**.

Pertanto, la rettifica sarebbe applicabile dagli uffici anche per il progresso, e quindi per le annualità anteriori all'entrata in vigore della nuova disposizione, con il solo limite che deve trattarsi di anni per i quali non siano ancora spirati i termini per l'accertamento della relativa dichiarazione IVA.

L'art. 1 co. 265 della L. 24.12.2007 n. 244 ha parzialmente attenuato la rigidità di tale impostazione: con riferimento ai trasferimenti immobiliari anteriori al 4.7.2006, quella in esame è stata riqualificata quale mera

²⁶ Tali criteri verranno esaminati al § 4.1.

²⁷ Si veda Tassani T. "I trasferimenti immobiliari tra corrispettivo contrattuale e valore normale", *cit.*

presunzione semplice. In tali casi, l'Amministrazione finanziaria, in sede di accertamento, dovrà quindi affiancare il "valore normale" ad ulteriori elementi probatori, idonei a conferirle i requisiti di gravità, precisione e concordanza richiesti sia dall'art. 2729 c.c., sia dall'art. 39 co. 1 lett. d) del DPR 600/73.

Considerazioni in tutto e per tutto analoghe valgono anche rispetto alla presunzione legale relativa di cui all'art. 35 co. 23-bis del DL 223/2006, in merito all'ammontare del finanziamento bancario contratto per far fronte all'acquisto dell'immobile. In relazione ai trasferimenti immobiliari anteriori al 4.7.2006, anche tale presunzione viene declassata a mera presunzione semplice (art. 1 co. 265 della L. 24.12.2007 n. 244).

2.2.7 Modifiche introdotte dal disegno di legge Comunitaria 2008

La disciplina IVA dell'accertamento sulla base del valore normale potrebbe subire rilevanti modifiche in seguito all'approvazione della legge Comunitaria 2008²⁸.

Infatti, il Governo, con un emendamento al disegno di legge Comunitaria²⁹, ha, tra le altre cose³⁰, modificato l'art. 54 del DPR 633/72, eliminando proprio la parte che era stata aggiunta dall'art. 35 co. 2 del DL 223/2006 e che consentiva di ritenere sussistente la prova di maggiori operazioni imponibili in presenza della discrepanza tra valore normale del bene e valore dichiarato.

Ove l'emendamento venisse approvato, l'accertamento di operazioni imponibili ex art. 54 co. 3 del DPR 633/72 non potrebbe ritenersi integrata in presenza della semplice dichiarazione di un corrispettivo inferiore al valore normale del bene.

2.3 SOLIDARIETÀ PASSIVA DEL CESSIONARIO

In base all'art. 60-bis del DPR 633/72, introdotto dall'art. 1 co. 386 della L. 30.12.2004 n. 311 (Finanziaria 2005), il cessionario soggetto passivo IVA è solidalmente obbligato al pagamento dell'imposta con il cedente, qualora quest'ultimo non versi all'Erario l'imposta relativa a determinate tipologie di beni mobili venduti ad un corrispettivo inferiore al "valore normale".

A seguito di tale statuizione, l'art. 1 co. 164 della L. 244/2007 aggiunge all'art. 60-bis del DPR 633/72 il nuovo co. 3-bis a norma del quale, "qualora l'importo del corrispettivo indicato nell'atto di cessione avente ad oggetto un immobile e nella relativa fattura sia diverso da quello effettivo, il cessionario, anche se non agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni, è responsabile in solido con il cedente per il pagamento dell'imposta relativa alla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello indicato, nonché della relativa sanzione".

La nuova disposizione, che si applica sia alle cessioni di terreni che di fabbricati, prevede una nuova forma di responsabilità solidale del cessionario che:

- si applica in tutti casi di trasferimento immobiliare in cui il corrispettivo indicato in atto ed in fattura sia diverso da quello effettivamente pagato;
- vale anche quando il cessionario, non agendo nell'esercizio di imprese, arti o professioni, non risulti soggetto passivo IVA;
- obbliga il cessionario anche al pagamento della sanzione, oltre che al pagamento della maggiore imposta non pagata dal cedente³¹.

Il vincolo di responsabilità solidale introdotto dalla Finanziaria 2008 riguarda i trasferimenti immobiliari, nella specie le cessioni di immobili (fabbricati e aree fabbricabili) soggette ad IVA in regime di imponibilità (e non anche di esenzione).

A ben vedere, l'ambito applicativo della disposizione deve essere circoscritto alle sole ipotesi di imponibilità "ordinaria", con esclusione delle cessioni, aventi per oggetto immobili strumentali, soggette al meccanismo del "reverse charge"; per queste ultime, infatti, la responsabilità del cessionario non è solidale, bensì esclusiva, in quanto tale soggetto è il (solo) debitore d'imposta.

²⁸ Si vedano Mobili M, Trovati G. "Stop al «valore normale»", *Il Sole - 24 Ore*, 23.1.2008, p. 23 e Santacroce B. "Valore normale a uso minimo", *Il Sole - 24 Ore*, 24.1.2009, p. 23.

²⁹ Attualmente all'esame della 14° Commissione permanente (Politiche dell'Unione Europea) presso il Senato.

³⁰ L'emendamento, inoltre, modifica l'art. 13 del DPR 633/72, disponendo che per le cessioni gratuite (art. 2 co. 2 n. 4 del DPR 633/72), per la destinazione di beni all'uso o al consumo personale o familiare dell'imprenditore o ad altre finalità estranee all'impresa (art. 2 co. 2 n. 5 del DPR 633/72) e per le assegnazioni ai soci (art. 2 co. 2 n. 6 del DPR 633/72), la base imponibile dell'IVA debba essere rappresentata dal prezzo d'acquisto (o, in mancanza, dal prezzo di costo dei beni o di beni simili) e non dal valore normale e limita l'utilizzo del valore normale (come base imponibile IVA) alle ipotesi di permuta e, a scopo antielusivo, a talune operazioni condotte con "parti correlate".

³¹ La sanzione è compresa tra il 100% ed il 200% dell'imposta non assolta, come disposto dall'art. 6 co. 1 del DLgs. 471/97.

2.3.1 Differenze rispetto alla solidarietà passiva ex art. 60-bis co. 2 del DPR 633/72

La responsabilità solidale del cessionario nelle cessioni immobiliari, prevista dal nuovo co. 3-bis dell'art. 60-bis del DPR 633/72, è per vari aspetti differente dalla responsabilità solidale del cessionario disciplinata dal precedente co. 2 dello stesso articolo. Infatti, la nuova responsabilità:

- riguarda le cessioni aventi ad oggetto beni immobili, mentre quella di cui all'art. 60-bis co. 2 del DPR 633/72 riguarda solo i trasferimenti dei beni mobili specificamente indicati con il DM 22.12.2005, emanato in attuazione dell'art. 60-bis co. 1 del DPR 633/72 (tra gli altri si ricordano gli autoveicoli, i prodotti di telefonia ed i *personal computer*);
- scatta ogni qual volta “l'importo del corrispettivo indicato nell'atto di cessione avente ad oggetto un immobile e nella relativa fattura sia diverso da quello effettivo”, mentre quella di cui all'art. 60-bis co. 2 del DPR 633/72 scatta ogni qual volta, nello stesso tempo, un bene di cui al DM 22.12.2005 sia ceduto ad un corrispettivo inferiore al valore normale ed il cedente non dia luogo al versamento dell'imposta;
- si applica al cessionario in ogni caso, e quindi a prescindere che si tratti o meno di un soggetto passivo IVA, mentre l'art. 60-bis co. 2 del DPR 633/72 riguarda solo i cessionari soggetti passivi IVA;
- si estende:
 - alla differenza tra l'imposta dovuta in base al corrispettivo effettivamente pagato e quella computata sul corrispettivo dichiarato in atto e nelle fatture,
 - nonché alla sanzione (in misura compresa tra il 100% e il 200% dell'ammontare di tale differenza). La responsabilità di cui all'art. 60-bis co. 2 del DPR 633/72, invece, si estende all'intera imposta non versata dal cedente, ma non anche alla relativa sanzione.

La norma intende riferirsi alla sola ipotesi in cui il corrispettivo dichiarato sia **inferiore a quello effettivo**, mentre nessuna rilevanza assume il “valore normale” dell'immobile (di cui all'art. 14 co. 3 del DPR 633/72), dovendosi fare esclusivo riferimento al corrispettivo effettivamente pagato. L'Ufficio dovrà pertanto avvalorare la propria pretesa sulla base di elementi presuntivi diversi da quelli basati sulla difformità rispetto al “valore normale”.

È stato, quindi, adottato un criterio diverso rispetto a quello, regolato dal co. 3 dell'art. 54 del DPR 633/72, che consente all'Ufficio di rettificare la dichiarazione annuale IVA, desumendo l'esistenza di maggiori operazioni imponibili dal “valore normale” degli immobili, determinato secondo le modalità previste dal provv. Agenzia delle Entrate 27.7.2007.

2.3.2 Oggetto della responsabilità del cessionario

Quando un bene immobile viene ceduto ad un corrispettivo effettivo superiore a quello indicato nell'atto notarile di compravendita e nelle fatture, l'Erario può liberamente scegliere di indirizzare:

- al cedente
- ovvero al cessionario

L'atto contenente la richiesta di versare:

- la **differenza** tra l'IVA applicata al corrispettivo effettivamente pagato e quella computata sul corrispettivo dichiarato,
- nonché la relativa **sanzione**, computata su tale differenza, in misura compresa tra il 100% ed il 200% del relativo importo.

Naturalmente, occorre a tal fine che sia stato adeguatamente provato l'ammontare del corrispettivo effettivamente pagato dal cessionario e la sua superiorità rispetto a quello dichiarato.

Qualora poi, oltre all'occultazione parziale del corrispettivo, sia anche stato **omesso il versamento** dell'IVA dovuta in relazione al corrispettivo dichiarato, occorre distinguere:

- il recupero dell'IVA applicata al corrispettivo indicato nell'atto notarile e nelle fatture, ma non versata dal cedente, e l'irrogazione della relativa sanzione (dal 100% al 200% dell'imposta applicata sul corrispettivo dichiarato ma non versata) potrà avvenire esclusivamente nei confronti del cedente;
- il recupero dell'IVA relativa alla differenza tra il corrispettivo effettivamente pagato e quello indicato nell'atto notarile e nelle fatture e l'irrogazione della relativa sanzione potranno avvenire, a scelta dell'Ufficio, nei confronti del cedente o del cessionario.

Regime sanzionatorio per il cessionario soggetto passivo IVA

Per completezza, occorre poi ricordare che, qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, in relazione alla medesima fattispecie si configurano i presupposti per l'applicazione:

- delle sanzioni previste dagli artt. 6 e 13 del DLgs. 471/97 per la violazione degli obblighi in materia di documentazione, registrazione e versamento dell'IVA, e applicabili nei confronti del cessionario in forza della responsabilità solidale prevista dal nuovo co. 3-bis dell'art. 60-bis del DPR 633/72,
- e della sanzione, prevista dall'art. 6 co. 8 del DLgs. 471/97, appositamente destinata al cessionario per gli acquisti operati da quest'ultimo con fatturazione inesistente o irregolare.

Trattandosi di due sanzioni previste per **violazioni diverse**, ancorché strettamente collegate, dovrebbe risultare applicabile la disciplina di cui all'art. 12 co. 1 e 2 del DLgs. 18.12.97 n. 472 (applicazione della sanzione prevista per la violazione più grave, aumentata da un quarto al doppio). Sul punto, è tuttavia opportuno che vengano forniti chiarimenti di fonte ufficiale.

Sempre in sede interpretativa, occorrerebbero chiarimenti volti a precisare in che modo la nuova disciplina sanzionatoria prevista in materia di "reverse charge" dal nuovo co. 9-bis dell'art. 6 del DLgs. 18.12.97 n. 471, introdotto dall'art. 1 co. 155 della L. 244/2007, si contemperì con quella ora accennata.

2.3.3 Regolarizzazione ostativa alla responsabilità solidale

Il nuovo co. 3-bis, inserito nell'art. 60-bis del DPR 633/72 dall'art. 1 co. 164 della L. 244/2007, prevede una procedura di regolarizzazione, effettuabile esclusivamente da un soggetto non IVA, attraverso la quale il cessionario può evitare che si configuri nei suoi confronti la responsabilità solidale in commento.

Ai sensi della disposizione in esame, infatti, *"il cessionario che non agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni può regolarizzare la violazione versando la maggiore imposta dovuta entro sessanta giorni dalla stipula dell'atto. Entro lo stesso termine, il cessionario che ha regolarizzato la violazione presenta all'ufficio territorialmente competente nei suoi confronti copia dell'attestazione del pagamento e delle fatture oggetto della regolarizzazione"*.

Quanto alle modalità di versamento, pur nel silenzio della norma, si ritiene che lo stesso non possa che avvenire mediante il modello di delega bancaria F24.

Allo stesso modo, ancorché la nuova responsabilità solidale si configuri in capo al cessionario di beni immobili a prescindere dalla soggettività passiva di quest'ultimo, sembra che la nuova procedura di regolarizzazione riguardi unicamente i cessionari che non agiscano nell'esercizio di imprese, arti o professioni, per i quali non è possibile ricorrere all'autofatturazione ai sensi dell'art. 6 co. 8 del DLgs. 471/97³².

2.4 RAPPORTO CON L'ART. 6 CO. 8 DEL DLGS. 471/97

L'ipotesi di responsabilità solidale del cessionario disciplinata dall'art. 60-bis co. 3-bis del DPR 633/72 riguarda tutte le cessioni aventi ad oggetto beni immobili che scontino l'IVA, a prescindere dalla circostanza che in veste di cessionario figurino:

- un soggetto che agisce nell'esercizio di un'impresa, arte o professione (vale a dire un soggetto passivo IVA);
- ovvero un soggetto che, non agendo nell'esercizio di un'impresa, arte o professione, non risulti soggetto passivo IVA.

Tuttavia, l'art. 6 co. 8 del DLgs. 471/97 prevede di già l'applicazione di una sanzione amministrativa *ad hoc*, pari al 100% dell'imposta, con un minimo di euro 258,23, in capo al cessionario che, agendo nell'esercizio di imprese, arti o professioni, acquisti beni con emissione di una fattura irregolare da parte del cedente.

In tal caso, per evitare di incorrere nell'irrogazione di tale sanzione, il cessionario è tenuto, entro il trentesimo giorno successivo a quello della sua registrazione, a:

- pagare la maggiore imposta dovuta (non evidenziata nella fattura ricevuta dal cedente) calcolata sul maggior corrispettivo;
- presentare all'ufficio competente nei suoi confronti un'autofattura con l'importo corretto.

Si ritiene pertanto che, per i cessionari di beni immobili che siano soggetti passivi IVA, la procedura di **regolarizzazione**, valida ad evitare:

³² In tal senso, si veda anche la circ. Assonime 10.3.2008 n. 16. Invece i cessionari soggetti passivi IVA potranno ricorrere all'autofattura ai sensi dell'art. 6 co. 8 DLgs. 471/97.

- l'insorgere della responsabilità solidale con il cedente in merito alle sanzioni irrogate dagli uffici ex art. 6 e 13 del DLgs. 471/97 per le violazioni degli obblighi in materia di documentazione, registrazione e versamento dell'IVA relativa alla parte di corrispettivo occultata,
- nonché l'applicabilità della sanzione amministrativa di cui all'art. 6 co. 8 del DLgs. 471/97,

sia quella indicata dallo stesso art. 6 co. 8 del DLgs. 471/97 (autofatturazione).

Esempio

Si ipotizzi che, in data 15.9.2008, un'impresa immobiliare di costruzione stipuli l'atto notarile di vendita relativo ad un'unità immobiliare classata come A/3, al corrispettivo di 120.000,00 euro.

In veste di cessionario figura un privato (non soggetto passivo IVA).

In assenza dei requisiti necessari per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa", l'IVA viene applicata con l'aliquota del 10%.

L'impresa versa nei termini l'IVA addebitata a titolo di rivalsa al cessionario.

In seguito, l'ufficio, adducendo idonei elementi probatori circa il corrispettivo effettivamente pagato, che risulta pari ad euro 150.000,00, procede a recuperare in capo al cessionario:

- l'IVA dovuta sulla differenza, pari ad euro $(150.000,00 - 120.000,00) \times 10/100 =$ euro 3.000,00;
- la sanzione, applicata su scelta dell'ufficio nella misura minima, pari ad euro 3.000,00 (100% dell'imposta omessa).

Il cessionario per evitare di incorrere in tale eventualità, entro il 15.10.2008 deve:

- versare la maggiore imposta (euro 3.000,00);
- presentare all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate territorialmente competente nei suoi confronti:
 - la ricevuta dell'avvenuto versamento dell'imposta (modello F24);
 - la copia delle fatture oggetto di regolarizzazione.

2.5 PRIVILEGIO SPECIALE DELLO STATO

La nuova responsabilità solidale deve essere coordinata con l'art. 62 co. 5 del DPR 633/72, secondo cui, per le imposte e le pene pecuniarie dovute dal cessionario o dal committente, lo Stato ha privilegio speciale ai sensi degli artt. 2758 e 2772 c.c. sui beni mobili o immobili che hanno formato oggetto della cessione o ai quali si riferisce il servizio prestato, con il grado rispettivamente indicato al n. 5) dell'art. 2778 e al n. 4) dell'art. 2780 c.c.

Tale disposizione è stata modificata dall'art. 1 co. 165 della L. 244/2007, che ha eliminato le parole "ai sensi dell'art. 41"; quest'ultima norma, riguardante le violazioni dell'obbligo di fatturazione, è stata infatti abrogata dall'art. 16 co. 1 lett. a) del DLgs. 471/97.

Il privilegio speciale dello Stato sui beni immobili oggetto di cessione si estende, quindi, all'ipotesi in cui il cessionario solidalmente responsabile sia un "privato".

Lo Stato può pertanto rivolgersi non solo al primo cessionario, ma anche ai successivi cessionari dello stesso immobile, senza che questi possano avvalersi del beneficio della preventiva escussione del debitore; la pretesa erariale, in particolare, può essere azionata finché non si verifichi la decadenza della stessa, ovvero la prescrizione del credito IVA³³.

3 IMPOSTE "DI VALORE" (REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE)

- ❑ *L'imposta principale di registro è liquidata dall'Ufficio sulla base del valore del bene indicato in atto dalle parti nell'atto. Se il valore non è indicato, ovvero se il corrispettivo pattuito risulta superiore, la base imponibile è pari a quest'ultimo.*

In seguito, in sede di eventuale accertamento di valore, gli uffici dell'Amministrazione finanziaria effettuano un controllo volto a stabilire se il corrispettivo indicato in atto rifletta effettivamente il valore venale in comune commercio del bene (quest'ultimo, infatti, a norma dell'art. 43 del DPR 131/86, costituisce

³³ Secondo Assonime (circ. 16/2008 § 3), l'effetto indotto dalle modifiche apportate dalla Finanziaria 2008 "non giova certo alla sicurezza nella circolazione dei beni, potendosi essere chiamati a rispondere per irregolarità commesse da altri in trasferimenti precedenti quello di cui si è parte; né al riguardo si può desumere certezza dal decorso del tempo atteso che in materia di IVA, a differenza di quanto stabilito per l'imposta di registro e di successioni, non è previsto un apposito termine per l'estinzione del privilegio speciale immobiliare".

la base imponibile cui commisurare l'imposta di registro). In questa sede, gli uffici possono avvalersi del nuovo metodo del valore normale dell'immobile, definito dal provv. Agenzia delle Entrate 27.7.2007.

Inoltre, in seguito alle modifiche operate dall'art. 35 co. 23-ter del DL 223/2006, a partire dagli atti stipulati dal 12.8.2006, l'ambito applicativo della valutazione automatica su base catastale ha conosciuto una sensibile riduzione: essa è applicabile ai soli trasferimenti di immobili soggetti al regime agevolato del c.d. "prezzo-valore".

L'imposta di registro, al pari di quelle ipotecaria e catastale, è concepita quale **imposta di valore e non di corrispettivo**.

Per i trasferimenti immobiliari che vi sono soggetti, la base imponibile si determina, infatti, in base all'art. 43 del DPR 26.4.86 n. 131, ai sensi del quale, rileva il "valore del bene o del diritto alla data dell'atto ovvero, per gli atti sottoposti a condizione sospensiva, ad approvazione o ad omologazione, alla data in cui si producono i relativi effetti traslativi o costitutivi".

Ai sensi dell'art. 51 del DPR 131/86:

- si assume per valore quello dichiarato dalle parti nell'atto (art. 51 co. 1) ovvero, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto;
- tuttavia, per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, per valore si intende quello venale in comune commercio alla data dell'atto (art. 51 co. 2).

In definitiva, per gli atti aventi ad oggetto il trasferimento di beni immobili, la base imponibile alla quale commisurare le imposte proporzionali di registro, ipotecaria e catastale è rappresentata dal valore indicato in atto dalle parti. Tuttavia, se il valore non è indicato, ovvero se il corrispettivo pattuito risulta superiore, la base imponibile è pari a quest'ultimo³⁴.

Successivamente, in sede di eventuale accertamento di valore, viene rimesso agli uffici il controllo in merito alla **congruità** del valore indicato in atto dalle parti, il quale deve riflettere il valore venale in comune commercio.

Appurata l'inferiorità del corrispettivo rispetto al valore venale in comune commercio³⁵, l'ufficio opera la rettifica di valore, recuperando la maggiore imposta, la sanzione e gli interessi di mora. In merito all'accertamento di valore di cui all'art. 52 del DPR 131/86, si vedano anche le considerazioni esposte nel successivo § 3.2.

3.1 RIFLESSI DELL'ACCERTAMENTO DI VALORE AI FINI DELLE IMPOSTE DIRETTE

Una questione problematica, in certa misura ancor oggi irrisolta, attiene alla possibilità di fondare l'accertamento di maggior reddito in capo al cedente, ai fini delle imposte dirette, sul maggior valore accertato dall'ufficio in sede estimativa, ai fini dell'imposta di registro (art. 51 co. 3 e 52 co. 1 del DPR 131/86)³⁶.

Le remore all'instaurazione di automatismi in tal senso nascono dalla constatazione della diversa logica cui risultano improntati i due ambiti impositivi, di modo che se un accertamento di maggior imponibile basato su considerazioni estimative è legittimo e per così dire "fisiologico" rispetto alle imposte di valore (registro, ipotecaria e catastale), altrettanto non sembra rispetto alle imposte dirette, il cui sistema di determinazione

³⁴ Siccome nei trasferimenti immobiliari non si indica separatamente il valore dell'immobile ed il corrispettivo pattuito, in prima battuta, le imposte sono liquidate e versate sul corrispettivo ivi indicato dalle parti. Si tratta della c.d. "imposta principale".

³⁵ Nessun dubbio circa la rilevanza della stima del valore di mercato effettuata dall'Agenzia del Territorio, in sede di accertamento di valore compiuto ai fini delle imposte d'atto ex artt. 51 e 52 del DPR 131/86. Si tratta di un elemento cui l'ufficio può legittimamente rifarsi in sede estimativa (art. 51 co. 3 del DPR 131/86), la cui suscettibilità di fondare le pretese dell'Amministrazione finanziaria, superando le contestazioni del contribuente accertato, è rimessa, nel caso di impugnazione dell'avviso di accertamento, al giudice tributario (Cass. 26.10.2001 n. 13213; Cass. 1.8.2000 n. 10052; Cass. 4.7.91 n. 7333, tutte disponibili sulla banca dati *fisconline*).

³⁶ La R.M. 1.7.80 n. 9/1437 ha negato tale possibilità. In giurisprudenza, constano due contrapposti orientamenti: uno volto a riconoscere la legittimità dell'accertamento induttivo dei redditi del cedente, basato sull'inferiorità del corrispettivo al valore stimato dall'UTE e desunto da considerazioni notorie in merito alle condizioni di pregio della zona di ubicazione, competendo al contribuente provare di aver in concreto venduto al prezzo evidenziato in atto (Cass. 13.2.91 n. 1505, disponibile sulla banca dati *fisconline*); l'altro volto a ritenere la valutazione operata dall'UTE come insufficiente a fondare l'accertamento di maggior reddito, qualora essa non sia accompagnata da indicazioni documentali o presuntive gravi, precise e concordanti atte a fondare la presunzione di un corrispettivo di vendita superiore (Cass. 8.8.2005 n. 16700, disponibile sulla banca dati *fisconline*).

della base imponibile risulta imperniato sul corrispettivo, salvi gli specifici casi in cui il valore normale assume rilevanza immediata per la determinazione del reddito³⁷.

Per lo stesso motivo, la rettifica del corrispettivo delle cessioni immobiliari operata ai fini dell'IVA (altra imposta fondata sul corrispettivo) dispiega automaticamente i propri effetti anche ai fini delle imposte sul reddito (in tal senso, la nota ministeriale 1.7.80 n. 9/1437)³⁸.

Il problema:

- deve oggi ritenersi superato per l'ipotesi in cui il cedente l'immobile agisca nell'esercizio di imprese commerciali, conseguendo reddito d'impresa. In tal caso, l'inferiorità del corrispettivo al valore normale fonda *ex lege* una presunzione relativa di sussistenza di maggior imponibile ai sensi dell'art. 39 co. 1 lett. d) del DPR 600/73 (salvo prova contraria, che deve essere fornita dal contribuente);
- continua a proporsi con riferimento ai trasferimenti immobiliari che originano plusvalenze immobiliari di cui all'art. 67 co. 1 lett. a) e b) del TUIR ovvero concorrono positivamente a formare il reddito di lavoro autonomo (art. 54 co. 1-bis del TUIR).

In merito al secondo punto, tuttavia, occorre precisare che l'art. 1 co. 307 della L. 296/2006 ha posto le basi per l'individuazione di un unico comune denominatore semantico per le locuzioni di valore normale e valore venale in comune commercio valide, rispettivamente, ai fini delle imposte dirette e dell'imposta di registro. La riconosciuta **unicità del valore di mercato** in tutti gli ambiti impositivi può forse valere a corroborare in certa misura la fondatezza probatoria dell'accertamento di maggior valore effettuato ai fini dell'imposta di registro quale presunzione semplice grave precisa e concordante atta a sostenere, unitamente ad altri elementi dotati degli stessi requisiti, la falsità dei dati indicati nella dichiarazione dei redditi del cedente *ex art.* 38 co. 3 del DPR 600/73.

Accertamento dell'occultazione di corrispettivo

Al di fuori della rettifica del corrispettivo indicato in atto dalle parti attuata nell'ambito di un accertamento di valore, gli uffici conservano pur sempre il potere di accertare l'**occultazione del corrispettivo**.

Quest'ultima ipotesi si configura allorché il prezzo effettivamente pagato per il trasferimento immobiliare risulta superiore a quello indicato in atto dalle parti.

Il relativo accertamento produce effetti sia ai fini delle imposte d'atto che delle imposte dirette (con conseguente rettifica della dichiarazione dei redditi del cedente).

Tale connessione è stata implicitamente confermata con la recente estensione anche ai fini dell'accertamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, dei poteri istruttori attribuiti agli uffici dagli artt. 31 ss. del DPR 600/73 (prima limitati all'accertamento delle imposte dirette), disposta dall'art. 35 co. 24 del DL 223/2006, conv. L. 248/2006.

3.2 ACCERTAMENTO DI MAGGIOR VALORE

Una volta liquidata l'imposta principale, in sede di eventuale accertamento di valore, gli uffici dell'Amministrazione finanziaria effettuano un controllo volto a stabilire se il corrispettivo indicato in atto rifletta effettivamente il valore venale in comune commercio.

L'azione di accertamento di valore deve essere esperita dagli uffici, a pena di decadenza, entro due anni dal pagamento dell'imposta principale, giusta l'art. 76 co. 1-bis del DPR 131/86.

Rilevanza del valore venale in comune commercio

In questa fase, gli uffici effettuano una valutazione di congruità circa il valore o il corrispettivo indicato in atto dalle parti, verificandone la corrispondenza al valore venale in comune commercio.

3.2.1 Criteri che ispirano il controllo di congruità

Ai sensi dell'art. 51 co. 3 del DPR 131/86, l'Amministrazione finanziaria riscontra la corrispondenza al valore venale in comune commercio:

³⁷ Si veda Cass. 16.5.2003 n. 7689, disponibile sulla banca dati *fisconline*.

³⁸ Il controllo estimativo, nella prassi degli uffici, deve comunque accompagnarsi a quello circa il regolare adempimento degli obblighi fiscali vigenti ai fini delle imposte sui redditi e dell'IVA. La prospettiva risulta confermata dalla circ. Agenzia delle Entrate 6.2.2007 n. 6 (§ 1.6), dove si afferma che "il controllo del valore ai sensi dell'art. 52 T.U.R., da effettuare entro il termine di decadenza di due anni dal pagamento dell'imposta proporzionale di registro, non esaurisce l'attività di accertamento dell'ufficio. Infatti sarà necessaria anche la verifica del rispetto degli adempimenti previsti dalle disposizioni normative riguardanti la disciplina propria dell'IVA e delle imposte sui redditi".

- del valore,
- ovvero, in mancanza o se superiore, del corrispettivo

indicato in atto.

Tale riscontro è condotto dagli uffici avendo riguardo:

- ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto o a quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo, aventi per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni (criterio comparativo),
- ovvero al reddito netto di cui gli immobili sono suscettibili, capitalizzato al tasso mediamente applicato alla detta data e nella stessa località per gli investimenti immobiliari (criterio della capitalizzazione),
- nonché ad ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai comuni (altri elementi)³⁹.

3.2.2 Determinazione del valore venale in comune commercio

Il provv. Agenzia delle Entrate 27.7.2007, emanato in attuazione dell'art. 1 co. 307 della L. 27.12.2006 n. 296, ha definito i criteri da utilizzare per determinare il c.d. "valore venale in comune commercio" di cui all'art. 51 co. 2 del DPR 131/86⁴⁰.

In sede di eventuale rettifica ex art. 51 co. 3 e 52 co. 1 del DPR 131/86, allorché si tratti di esaminare la congruità del valore (corrispettivo) indicato in atto dalle parti, gli uffici possono quindi avvalersi del nuovo metodo matematico per calcolare il valore di mercato dell'immobile oggetto di trasferimento. Tale valore riflette quello "venale in comune commercio" ed in quanto tale, ai sensi dell'art. 1 co. 307 della L. 296/2007, è atto a fondare la rettifica ex art. 52 co. 1 del DPR 131/86 del valore (corrispettivo) dichiarato in atto dalle parti in misura ad esso inferiore.

Ancorché al riguardo non consti ancora alcuna conferma di fonte ufficiale, sembra che la determinazione del valore venale in comune commercio attuata in base ai criteri matematici definiti dal provv. Agenzia delle Entrate 27.7.2007 si armonizzi con la disciplina propria dell'imposta di registro andando ad integrare uno degli "altri elementi di valutazione" di cui all'art. 51 co. 3 del DPR 131/86⁴¹.

Pertanto, deve ritenersi che la determinazione del valore venale in comune commercio possa essere effettuata dall'ufficio tenendo in considerazione anche gli altri criteri di cui al medesimo art. 51 co. 3 del DPR 131/86, tra i quali, *in primis*, quello comparativo, basato sull'osservazione dei corrispettivi indicati negli atti anteriori di non oltre tre anni aventi ad oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni.

3.2.3 Rilevanza del valore di perizia (terreni rivalutati ex art. 7 della L. 448/2001)

Per i terreni il cui costo fiscale rilevante ai fini della determinazione delle plusvalenze di cui all'art. 67 co. 1 lett. a) e b) del TUIR sia stato rivalutato ai sensi dell'art. 7 della L. 28.12.2001 n. 448 e successive proroghe e riproposizioni, il valore risultante dalla perizia asseverata di stima eseguita dal professionista incaricato (es. architetto) costituisce "valore minimo di riferimento" ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, giusta il disposto dell'art. 7 co. 6 della L. 448/2001.

Pertanto, se nell'atto di vendita successivo alla rivalutazione viene indicato un valore inferiore a quello di perizia, l'azione di rettifica da parte degli uffici dovrebbe avvenire automaticamente, *ex lege*.

3.2.4 Liquidazione dell'imposta complementare (registro)

L'Amministrazione finanziaria, qualora accerti che il valore indicato in atto dalle parti, sul quale sono state liquidate e versate le imposte di registro, ipotecaria e catastale, risulta inferiore al valore venale in comune commercio, emette un unico atto con il quale:

³⁹ Tra gli altri elementi viene generalmente ricondotta anche la valutazione automatica. In tal senso, cfr. la Cass. 28.11.2001 n. 15080, disponibile sulla banca dati *fisconline*. Tra gli elementi forniti dai Comuni, con riferimento alle aree da considerarsi fabbricabili ai sensi dell'art. 36 co. 2 del DL 223/2006 conv. L. 248/2006, possono inoltre figurare i valori dei terreni edificabili definiti ai fini dell'ICI ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 59 co. 1 lett. g) del DLgs. 446/97 (si veda in tal senso la circ. 6.2.2007 n. 6/E, § 6.1).

⁴⁰ Per l'analisi di tali criteri, che valgono anche per la determinazione del valore normale dei fabbricati ai fini delle imposte dirette (art. 9 co. 3 del TUIR) e dell'IVA (art. 14 co. 3 del DPR 633/72), si veda il § 4.

⁴¹ In tal senso, si veda C.T. Prov. Reggio Emilia 28.1.2009, disponibile nella sezione "Rassegna giurisprudenza" del sito Internet *www.eutekne.it*, nella quale si legge anche che le quotazioni OMI non hanno valore vincolante per il giudice: esse configurano, nell'ambito del giudizio tributario, un dato "di parte", atteso che sono materialmente elaborate sulla base di un provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, cioè da una delle parti processuali. Per questo motivo, esse devono "essere considerate dal Giudice con particolare cautela e sottoposte ad un'attenta analisi critica alla stregua di ogni altra deduzione processuale".

- rettifica (innalza) il valore dichiarato dalle parti;
- liquida:
 - le maggiori imposte da versare (c.d. “imposta complementare”);
 - gli interessi, nella misura stabilita dall’art. 55 co. 4 del DPR 131/86;
 - nonché (eventualmente) la sanzione.

Sanzione per insufficiente dichiarazione di valore

Sotto il profilo sanzionatorio, se il valore definitivamente accertato dall’ufficio quale valore venale in comune commercio dell’immobile trasferito supera il valore (corrispettivo) dichiarato in atto dalle parti, l’art. 71 del DPR 131/86 distingue due ipotesi:

- l’atto non ha ad oggetto immobili per i quali risulta applicabile l’istituto della valutazione automatica di cui al successivo art. 52 co. 4 del DPR 131/86 (es. fabbricati non abitativi, terreni oppure fabbricati abitativi non trasferiti a privati persone fisiche): in tal caso, viene irrogata una sanzione amministrativa compresa tra il 100% ed il 200% della maggiore imposta dovuta, soltanto se la differenza tra il valore definitivamente accertato dall’ufficio e quello indicato dalle parti nell’atto supera il 25% del valore definitivamente accertato⁴²;
- l’atto ha ad oggetto immobili per i quali risulta applicabile l’istituto della **valutazione automatica** di cui al successivo art. 52 co. 4 del DPR 131/86 (fabbricati abitativi trasferiti a privati persone fisiche): in tal caso, viene irrogata una sanzione amministrativa compresa tra il 100% ed il 200% della maggiore imposta dovuta, a prescindere dall’entità della differenza⁴³.

Con il pagamento, entro il termine previsto per la proposizione del ricorso, di un quarto della sanzione irrogata (comunque non inferiore ad un quarto del minimo edittale), si attua la definizione agevolata di cui all’art. 16 co. 3 del DLgs. 18.12.97 n. 472⁴⁴.

La disciplina illustrata estende la propria efficacia dall’ambito dell’imposta di registro a quello delle imposte ipotecaria e catastale, in virtù del richiamo operato dall’art. 13 co. 1 del DLgs. 347/90.

3.2.5 Valutazione automatica come schermo all’accertamento di valore

Ambito applicativo per gli atti stipulati prima del 12.8.2006

In passato, l’istituto della c.d. “valutazione automatica su base catastale” inibiva l’azione di accertamento di valore per il caso in cui il corrispettivo indicato in atto non risultasse inferiore al valore catastale degli immobili trasferiti, determinato capitalizzando la rendita, opportunamente rivalutata, tramite appositi coefficienti moltiplicatori. Tale istituto aveva di fatto relegato l’azione di rettifica del valore indicato in atto dalle parti sulla base del valore venale all’ambito dei trasferimenti aventi ad oggetto:

- terreni edificabili;
- aziende;
- fabbricati non censiti;
- fabbricati censiti per i quali, pur essendo possibile avvalersi della valutazione automatica, il corrispettivo fosse indicato in misura inferiore al valore catastale⁴⁵.

⁴² Ad esempio, se per un valore (corrispettivo) dichiarato in atto pari a 70 viene definitivamente accertato un valore di 100, la differenza (30) risulta superiore al 25% del valore accertato (25). Pertanto, si applica la sanzione commisurata all’imposta complementare dovuta sulla differenza (30). Se il valore (corrispettivo) dell’immobile indicato in atto dalle parti fosse pari a 85, la sanzione non sarebbe invece applicabile, ferma restando la liquidazione dell’imposta sul maggior valore accertato (imposta complementare).

⁴³ Ad esempio, se per un valore (corrispettivo) dichiarato in atto pari a 85 viene definitivamente accertato un valore di 100, si applica la sanzione commisurata all’imposta complementare liquidata sulla differenza (15), ancorché tale differenza non risulti superiore al 25% del valore definitivamente accertato (25).

⁴⁴ Ad esempio, se per un terreno edificabile il corrispettivo indicato in atto è pari a 70, mentre viene definitivamente accertato un valore di 100, con applicazione di maggiore imposta complementare per 2,4 (pari all’8% del maggior valore accertato), aumentata degli interessi moratori, e una sanzione pari a 2,4, il contribuente può definire ex art. 16 co. 3 del DLgs. 472/97 pagando:

1. l’imposta complementare (2,4), aumentata degli interessi di mora;
2. il 25% della sanzione irrogata pari a 0,6.

Per effetto dell'art. 35 co. 23-ter del DL 223/2006, a partire dagli atti stipulati dal 12.8.2006, l'ambito applicativo della valutazione automatica su base catastale ha conosciuto una sensibile riduzione.

La disposizione citata, aggiungendo il co. 5-bis in calce all'art. 52 del DPR 26.4.86 n. 131, ne ha circoscritto l'ambito applicativo ai soli trasferimenti di immobili e relative pertinenze disciplinati dall'art. 1 co. 497 della L. 23.12.2005 n. 266 e successive modificazioni. Si tratta dei trasferimenti immobiliari cui risulta applicabile il regime agevolato del c.d. "prezzo-valore"⁴⁶.

Irretroattività del restringimento dell'ambito applicativo

La circ. Agenzia delle Entrate 6.2.2007 n. 6 (§ 2.4) ha affermato che la disposizione di cui all'art. 35 co. 23-ter del DL 223/2006, conv. L. 248/2006 non può essere applicata retroattivamente *"considerato che, prima della riforma in argomento, l'indicazione di un valore non inferiore a quello automatico aveva un'inequivocabile efficacia preclusiva del potere di rettifica del valore dichiarato, per cui non può ignorarsi l'affidamento oggettivo riposto dal contribuente nel previgente sistema normativo"*⁴⁷.

Attuale ambito applicativo della valutazione automatica

L'istituto della valutazione automatica, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, non trova più applicazione riguardo ai trasferimenti:

- di terreni in genere, ancorché non edificabili;
- di fabbricati diversi da abitazioni e/o relative pertinenze⁴⁸;
- di abitazioni e/o relative pertinenze, se attuati in favore:
 - di soggetti diversi da persone fisiche (es. di società);
 - di persone fisiche che agiscano nell'esercizio di un'impresa, ovvero di un'arte o professione,

mentre resta applicabile ai soli trasferimenti immobiliari che, nello stesso tempo:

- abbiano ad oggetto abitazioni e/o relative pertinenze;
- siano effettuati in favore di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di imprese, arti o professioni⁴⁹.

La circ. Agenzia delle Entrate 6.2.2007 n. 6 (§ 1.1. e 1.4) ha affermato che, per effetto dell'art. 52 co. 5-bis del DPR 131/86, la valutazione automatica di cui all'art. 52 co. 4 e 5 del DPR 131/86 deve intendersi applicabile ai trasferimenti di case di abitazione e/o relative pertinenze effettuati in favore di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di imprese, arti o professioni, bensì come privati, solo a condizione che l'acquirente abbia richiesto al notaio l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sul valore catastale degli immobili trasferiti, avvalendosi concretamente della facoltà riconosciuta in suo favore dall'art. 1 co. 497 della L. 266/2005.

⁴⁵ L'istituto della valutazione automatica risultava – e risulta ancor oggi applicabile, seppur limitatamente alle abitazioni (e/o relative pertinenze) – alle unità immobiliari denunciate in catasto ma non ancora classate e sprovviste di rendita per cui sia stata richiesta l'attribuzione della rendita catastale ai sensi dell'art. 12 del DL 14.3.88 n. 70 conv. L. 13.5.88 n. 154.

⁴⁶ L'ampliamento dell'ambito delle compravendite di case di abitazione interessato dal sistema del "prezzo-valore", determinato per gli atti stipulati a decorrere dall'1.1.2007 dall'art. 1 co. 309 della L. 296/2006, ha determinato quindi un identico ampliamento dell'ambito applicativo della valutazione automatica, con la medesima decorrenza.

⁴⁷ È pur vero che la stessa asserita irretroattività delle disposizioni che sopprimono la valutazione automatica rispetto a determinate categorie di trasferimenti immobiliari (terreni agricoli, fabbricati non abitativi, ecc.) risulta alquanto circoscritta, in quanto riguarda la facoltà degli uffici di dare una diversa stima agli immobili e non il potere di verificare l'eventuale occultazione di corrispettivo, giacché come soggiunto dalla stessa circ. 6/2007/E (§ 2.4), *"con riferimento agli atti pregressi, anche laddove rimane inibito il potere di esprimere un giudizio estimativo, gli uffici hanno peraltro la possibilità di controllare la veridicità del corrispettivo dichiarato avvalendosi dei mezzi istruttori previsti in materia di imposte sui redditi, estesi al settore registro dall'art. 35, comma 24 del D.L. n. 223"*. Di tali strumenti istruttori, l'Agenzia delle Entrate afferma espressamente la natura procedimentale (applicabilità anche al pregresso).

⁴⁸ L'applicabilità della disciplina del "prezzo valore" (art. 1 co. 497 della L. 266/2005) anche alle pertinenze alienate con atto separato è stata chiarita dalla circ. Agenzia delle Entrate 6/2006 (§ 11.1.a e 11.7) ove è stato precisato che, in tal caso, è necessario che la destinazione pertinenziale dell'immobile risulti nell'atto di acquisto (l'acquirente deve dichiarare di intendere destinare l'immobile oggetto di acquisto a pertinenza dell'abitazione già in suo possesso). Pertanto, si ritiene che l'art. 52 co. 5-bis del DPR 131/86 trovi applicazione anche ove l'acquisto della pertinenza non sia contemporaneo a quello dell'abitazione.

⁴⁹ La valutazione automatica su base catastale, quale meccanismo inibitorio dell'accertamento di valore, rileva invece ancora ai fini delle reintrodotte imposte sulle successioni e donazioni, ai sensi dell'art. 34 co. 5 del DLgs. 31.10.90 n. 346.

Attenendosi alle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate, si conclude che la valutazione automatica di cui all'art. 52 co. 4 e 5 del DPR 131/86 interessa oggi i trasferimenti di immobili:

- ad uso abitativo (gruppo catastale A, eccetto gli A/10) e/o relative pertinenze (es. C/6, C/2);
- posti in essere in favore di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di un'impresa, ovvero di un'arte o professione, bensì come privati;
- per cui l'acquirente (o in generale l'avente causa), sussistendone le condizioni, abbia richiesto al notaio di applicare le imposte sul valore catastale, avvalendosi del c.d. "prezzo-valore" di cui all'art. 1 co. 497 della L. 266/2005.

Al di fuori di questo caso, gli uffici hanno sempre facoltà di rettificare ex art. 52 co. 1 del DPR 131/86

- il valore,
- ovvero, in mancanza o se superiore, il corrispettivo

indicato in atto dalle parti, rilevandone l'inferiorità al valore venale in comune commercio degli immobili trasferiti, ovvero dei diritti reali immobiliari costituiti o trasferiti. Il valore venale in comune commercio viene determinato dagli uffici sulla base dei criteri di cui all'art. 51 co. 3 del DPR 131/86 (es. criterio comparativo; altri elementi, nel cui ambito rientrano anche i criteri algoritmici che muovono dalle quotazioni OMI, forniti dal provv. Agenzia delle Entrate 27.7.2007).

Il valore soglia (valore catastale)

Con riferimento ai trasferimenti per cui risulta ancora applicabile la valutazione automatica, l'Amministrazione finanziaria non dà luogo a rettifica se:

$$VD \geq (RC \times \frac{105}{100}) \times M$$

dove:

- VD = valore dichiarato in atto per il fabbricato. In sua assenza, o se superiore, rileva il corrispettivo indicato in atto;
- RC = rendita risultante in catasto alla data del trasferimento;
- M = coefficiente moltiplicatore, a sua volta pari a:
 - 110, se oggetto di trasferimento è un'abitazione o pertinenza rispetto alla quale l'acquirente sia in possesso dei requisiti richiesti dalla nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86 per avvalersi delle agevolazioni previste per l'acquisto della c.d. "prima casa"⁵⁰;
 - 120, se oggetto di trasferimento è un'abitazione, oppure una pertinenza accatastata nel gruppo C, rispetto alla quale l'acquirente non sia in possesso dei requisiti necessari per avvalersi delle agevolazioni previste per l'acquisto della c.d. "prima casa"^{51,52};

Ambito applicativo della valutazione automatica (art. 52 co. 4 DPR 131/86)		
Immobili trasferiti	Acquirente	Valore catastale (RC = rendita catastale)
Abitazioni (gruppo A, eccetto A/10) e/o pertinenze (gruppo C)	Deve essere una persona fisica che non agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni (bensì come privato)	Prima casa = $110 \times RC \times 105/100$ = $RC \times 115,5$
		Seconda casa = $120 \times RC \times 105/100$ = $RC \times 126$

⁵⁰ Il coefficiente di cui all'art. 52 co. 4 del DPR 131/86, pari a 100, era stato a suo tempo confermato dal DM 14.12.91 per gli immobili dei gruppi A, B, e C (eccetto A/10 e C/1). In seguito, l'art. 2 co. 63 della L. 24.12.2003 n. 350, con effetto sugli atti pubblici stipulati a decorrere dall'1.1.2004, ne ha sancito la rivalutazione del 10% (da 100 a 110).

⁵¹ Il coefficiente di cui all'art. 52 co. 4 del DPR 131/86, pari a 100, era stato a suo tempo confermato dal DM 14.12.91 per gli immobili dei gruppi A, B, e C (eccetto A/10 e C/1). In seguito, l'art. 1-bis co. 7 del DL 12.7.2004 n. 168 conv. L. 30.7.2004 n. 191, con effetto sugli atti pubblici stipulati a decorrere dall'1.8.2004, in relazione ai quali l'acquirente non risultasse in possesso dei requisiti per l'agevolazione prima casa, ne ha sancito la rivalutazione del 20% (da 100 a 120).

⁵² Se oggetto di trasferimento è una pertinenza accatastata nel gruppo D, rispetto alla quale l'acquirente non sia in possesso dei requisiti necessari per avvalersi delle agevolazioni previste per l'acquisto della c.d. "prima casa", si applica il coefficiente di 60.

3.2.6 Determinazione agevolata della base imponibile (c.d. "prezzo-valore")

L'art. 1 co. 497 della L. 23.12.2005 n. 266 ha introdotto un regime agevolato di determinazione della base imponibile rilevante ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

In base a tale regime agevolato, su semplice richiesta da rendere al notaio e recepire nell'atto, l'acquirente può ottenere che le imposte di registro, ipotecaria e catastale siano applicate al valore dell'immobile determinato su base catastale ai sensi dell'art. 52 co. 4 e 5 del DPR 26.4.86 n. 131 (c.d. "valore catastale"), indipendentemente dal corrispettivo pattuito e dichiarato in atto (e quindi, anche qualora quest'ultimo sia superiore al valore catastale).

3.2.7 Criteri di selezione degli atti per l'accertamento di valore

La riforma attuata con il DL 223/2006, conv. L. 248/2006, ha determinato:

- la contrazione dell'ambito applicativo della valutazione automatica;
- l'aumento delle operazioni di cessione immobiliare esenti da IVA.

L'effetto combinato di tali scelte legislative è stato il sensibile aumento del numero di trasferimenti immobiliari che scontano l'imposta di registro proporzionale e vanno soggetti alla rettifica di valore *ex art. 52 del DPR 131/86*.

La circ. 6.2.2007 n. 6 (§ 1.6), nelle more dell'emanazione del provv. Agenzia delle Entrate 27.7.2007 che ha definito un metodo algoritmico per determinare il valore venale in comune commercio, aveva individuato i criteri ai quali gli uffici dovevano attenersi per selezionare gli atti da sottoporre al controllo estimativo di congruità nell'ambito dell'accertamento di valore di cui all'art. 52 del DPR 131/86.

In quella sede, si invitavano gli uffici a privilegiare, ai fini del controllo, gli atti nei quali fossero indicati corrispettivi inferiori a quelli desumibili dalle quotazioni OMI.

A seguito dell'adozione del provv. Agenzia delle Entrate 27.7.2007, sembra potersi desumere che gli uffici debbano focalizzare l'attenzione sugli atti che rechino corrispettivi inferiori a quelli computati in base al metodo algoritmico ed agli altri criteri residuali ivi indicati, fondati pur sempre, almeno a livello di dati di partenza, sulle quotazioni OMI.

Resta tuttavia valida l'istruzione che invita gli uffici ad accompagnare l'accertamento di valore basato sul valore venale in comune commercio con un adeguato utilizzo degli strumenti istruttori "*al fine di conferire un elevato grado di efficacia e sostenibilità alla pretesa tributaria*" (circ. Agenzia delle Entrate 6.2.2007 n. 6, § 1.6).

4 VALORE NORMALE COME PARAMETRO UNICO PER L'ACCERTAMENTO

- ❑ *Il provv. Agenzia delle Entrate 27.7.2007 ha individuato i criteri di calcolo per determinare il valore normale, assunto a parametro orientativo dell'attività di rettifica degli uffici sia ai fini delle imposte sui redditi, sia ai fini delle imposte indirette sui trasferimenti (IVA, imposta di registro, ipotecaria e catastale).*

Il percorso di calcolo delineato dall'Agenzia delle Entrate:

- *assume quale dato di partenza i valori unitari medi di mercato (€/mq.) rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) per le unità immobiliari site nello stesso ambito territoriale (o analoghi) nel periodo della vendita;*
- *apporta ad essi gli opportuni correttivi, tramite l'applicazione di coefficienti di merito che riflettono le caratteristiche dell'immobile, al fine di avvicinare il più possibile l'effettivo valore di mercato dell'immobile;*
- *può comunque essere affiancato, integrato o superato da altri elementi cognitivi in possesso degli uffici.*

La deduzione del valore di un determinato immobile a partire dal valore di altri immobili presunti quali ad esso simili (es. in ragione della localizzazione), ovvero dal valore medio degli immobili in un determinato ambito territoriale, rappresenta un'operazione imprecisa ed esposta fatalmente ad errori ed approssimazioni.

Tuttavia, comprensibili esigenze di semplicità e snellezza operativa inducono ad assumere il valore mediamente praticato nei diversi ambiti territoriali quale criterio orientativo per la verifica della congruità dei corrispettivi indicati negli atti aventi ad oggetto il trasferimento di beni immobili. Si tratta di un metodo che consente di contenere e minimizzare gli errori, ma a tal fine richiede appositi correttivi.

L'art. 1 co. 307 della L. 296/2006 ha così demandato all'Agenzia delle Entrate la periodica definizione dei criteri da utilizzare per determinare il valore normale degli immobili rilevante ai sensi:

- dell'art. 9 co. 3 del TUIR (imposte dirette);
- dell'art. 14 co. 3 del DPR 633/72 (IVA);

- dell'art. 51 co. 2 del DPR 131/86, che più propriamente si riferisce, anziché al valore normale, al “valore venale in comune commercio” (imposte d'atto).

Finalità dichiarata è quella di garantire una uniforme e corretta applicazione delle disposizioni che, nei vari ambiti impositivi, consentono agli uffici dell'Agenzia delle Entrate di rettificare i valori dei beni immobili dichiarati dai contribuenti in atti e dichiarazioni, in quanto difformi dal valore normale (o dal valore venale in comune commercio). Si tratta, segnatamente:

- dell'art. 39 co. 1 lett. d) del DPR 29.9.73 n. 600;
- dell'art. 54 co. 3 del DPR 26.10.72 n. 633;
- dell'art. 52 del DPR 26.4.86 n. 131.

4.1 CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE

4.1.1 Provv. Agenzia delle Entrate 27.7.2007

L'ultimo tassello normativo per l'avvio del nuovo sistema è stato apportato dal provv. Agenzia delle Entrate 27.7.2007, emanato in attuazione all'art. 1 co. 307 della L. 296/2006.

Tale provvedimento individua i criteri di calcolo per determinare il valore normale, assunto a parametro orientativo dell'attività di rettifica degli uffici sia ai fini delle imposte sui redditi, sia ai fini delle imposte indirette sui trasferimenti (IVA, imposta di registro, ipotecaria e catastale).

Il percorso di calcolo delineato dall'Agenzia delle Entrate:

- assume quale dato di partenza i valori unitari medi di mercato (€/mq.) rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) per le unità immobiliari site nello stesso ambito territoriale (o analoghi) nel periodo della vendita;
- apporta ad essi gli opportuni correttivi, tramite l'applicazione di coefficienti di merito che riflettono le caratteristiche dell'immobile, al fine di avvicinare il più possibile l'effettivo valore di mercato dell'immobile;
- può comunque essere affiancato, integrato o superato da altri elementi cognitivi in possesso degli uffici.

In linea generale, il valore normale delle unità immobiliari residenziali si determina in base alla seguente formula:

$$VN = VNun \times superficie$$

dove:

- VN (€) = Valore Normale dell'unità immobiliare, vale a dire il risultato che si intende calcolare;
- VNun (€/mq.) = Valore normale unitario dell'immobile, calcolato in base alle quotazioni minima e massima OMI relative:
 - alla zona omogenea in cui risulta ubicata l'unità immobiliare, ovvero, se per la zona di ubicazione l'OMI non ha rilevato le quotazioni, per la zona omogenea limitrofa o analoga censita;
 - al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui il prezzo è stato pattuito con atto avente data certa (es. contratto preliminare di compravendita registrato);
 - allo stato conservativo “normale”^{53, 54},
- Superficie (mq.) = superficie dell'unità immobiliare.

Aggiornamento semestrale delle quotazioni immobiliari OMI

Per tenere conto delle oscillazioni dei prezzi di mercato dei beni immobili, le quotazioni unitarie (€/mq.) minime e massime OMI sono **aggiornate ogni semestre solare**.

⁵³ Fanno eccezione gli immobili costruiti o ristrutturati da non più di quattro anni, per i quali occorre assumere le quotazioni OMI riferite allo stato di conservazione “ottimo” e, solo in mancanza di queste ultime, fare riferimento allo stato di conservazione “normale” ed applicando una rivalutazione del valore normale così ottenuto pari al 30%.

⁵⁴ Per le unità immobiliari residenziali (censite nel gruppo A), occorre applicare a tali quotazioni unitarie minima e massima OMI i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile, opportunamente bilanciati in base ad un sistema di pesi. Per le unità immobiliari non residenziali, tale rettifica non si applica, ed il valore normale unitario viene calcolato come semplice media aritmetica tra la quotazione unitaria minima e quella massima OMI.

Aggiornamento periodico dei criteri di determinazione del valore normale

Si consideri che gli stessi criteri di determinazione del valore normale dei beni immobili non sono statici, ma saranno periodicamente modificati, secondo le necessità, dall'Agenzia delle Entrate, giusta quanto espresso dall'art. 1 punto 1.6 del provv. Agenzia delle Entrate 27.7.2007.

Tale impostazione appare peraltro confermata dallo stesso art. 1 co. 307 della L. 27.12.2006 n. 296, che demanda all'Agenzia delle Entrate, chiamata a provvedervi con proprio provvedimento direttoriale, la periodica determinazione dei criteri per calcolare il valore normale.

4.1.2 Superficie dell'unità immobiliare rilevante per il calcolo del valore normale

Per determinare il valore normale (€) dell'unità immobiliare, è necessario moltiplicare il valore normale unitario (€/mq.) per la superficie (mq.).

Allo stesso modo, la superficie rileva anche quando si tratta di scegliere il coefficiente di merito K_1 ("taglio superficie") utilizzato per correggere il valore normale unitario in funzione della dimensione dell'unità immobiliare.

Ai fini in esame, la superficie (art. 1 punto 1.2 del provv. Agenzia delle Entrate 27.7.2007):

- è ricavata dal certificato catastale⁵⁵;
- ovvero, in mancanza, deve essere calcolata applicando i criteri di calcolo della superficie di cui all'allegato C al DPR 23.3.98 n. 138.

4.2 INDIVIDUAZIONE DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI

Per determinare il valore normale unitario – VNun (€/mq.) – occorre riferirsi anzitutto alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

A tal fine, è sufficiente connettersi al sito Internet dell'Agenzia del Territorio (www.agenziaterritorio.it), accedendo alla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari.

Dopo aver selezionato, via via:

- la provincia,
- il comune,
- la zona o fascia territoriale omogenea subcomunale,

nel cui ambito territoriale ricade l'unità immobiliare della quale si intende determinare il valore normale, si ottiene la quotazione unitaria, espressa in €/mq.

Per ciascuna zona o fascia territoriale omogenea e per ciascuna tipologia e stato conservativo, l'OMI individua:

- il valore di mercato minimo (ValOMImin);
- e il valore di mercato massimo (ValOMImax).

Se l'OMI non riporta specificamente le quotazioni minime e massime per una determinata zona o fascia omogenea subcomunale, l'art. 1 punto 1.2 del provv. Agenzia delle Entrate 27.7.2007 dispone di riferirsi alla fascia o zona territoriale subcomunale limitrofa o analoga censita.

Ai fini della determinazione del valore normale, rilevano in ogni caso i valori unitari di mercato minimo e massimo OMI stabiliti per lo stato di conservazione "normale". Fanno eccezione gli immobili costruiti o ristrutturati da non più di quattro anni, per i quali occorre assumere le quotazioni OMI riferite allo stato di conservazione "ottimo". Se per quest'ultimo i valori OMI non risultano definiti, occorre fare riferimento alle quotazioni OMI relativi allo stato di conservazione "normale". Il valore normale unitario (VNun) determinato sulla base di queste ultime, in tal caso, deve essere rivalutato del 30%.

Valori OMI alla data dell'atto notarile o del contratto preliminare registrato

Come già rilevato, per tenere conto delle oscillazioni dei prezzi di mercato dei beni immobili, le quotazioni unitarie (€/mq.) minime e massime OMI sono aggiornate ogni semestre solare.

Per calcolare il valore normale delle unità immobiliari oggetto di trasferimento, occorre assumere quale base di calcolo le quotazioni OMI del semestre in cui ricade il contratto definitivo di compravendita (atto notarile), a

⁵⁵ Rileva la superficie catastale espressa in mq. Per le unità immobiliari censite nelle categorie del gruppo C (es. box auto - C/6), è opportuno prestare attenzione a non assumere, in luogo della superficie catastale, il dato relativo alla consistenza. L'errore potrebbe condurre a sottostimare il valore normale.

meno che non sussista un atto anteriore avente data certa dal quale risulti pattuito il prezzo, nel qual caso si assumono i valori di mercato OMI vigenti nel semestre in cui detto atto è stato stipulato (ed il prezzo è stato pattuito).

Sotto tale profilo, l'art. 1 punto 1.2 del provv. Agenzia delle Entrate 27.7.2007 sembra alludere al **contratto preliminare** registrato.

Tuttavia, a ben vedere, la compravendita immobiliare può essere legittimamente conclusa anche senza previa stipulazione di un contratto preliminare (promessa di compravendita), in quanto nel merito non sussiste alcun obbligo di legge.

In tal senso, l'acquirente può limitarsi a prevedere il pagamento di una o più somme a titolo di acconto, a fronte di contestuale emissione di fattura da parte dell'impresa venditrice, ex art. 6 co. 4 del DPR 26.10.72 n. 633, rinviando alla data del rogito notarile il saldo del prezzo.

Almeno ogni qual volta:

- il contratto definitivo sia programmato per una data che si collochi in un semestre successivo a quello di nascita del rapporto commerciale con il futuro acquirente;
- e per i semestri a venire ci si attenda una sensibile rivalutazione delle quotazioni OMI (che – si ricorda – sono aggiornati ogni semestre solare);

potrebbe divenire comunque conveniente stipulare e registrare a termini di legge il contratto preliminare.

La registrazione del contratto preliminare, infatti, può, in tal caso, preconstituire le condizioni per “difendere” la congruità del prezzo pattuito rispetto agli eventuali innalzamenti delle quotazioni rilevate dall'OMI, provando la riferibilità del corrispettivo pattuito alle quotazioni rilevate al tempo del contratto preliminare (anziché a quello dell'atto notarile).

Acconti prezzo

Ci si domanda se l'emissione della fattura a fronte del pagamento di un acconto da parte dell'acquirente possa valere di per sé a riferire la conclusione della compravendita, sotto il profilo cronologico, al semestre in cui è stata emessa la fattura (o meglio, in caso di corresponsione di più acconti, al semestre nel corso del quale è stata emessa la prima fattura).

Considerato che la fattura va soggetta a registrazione nel termine di quindici giorni dalla data di emissione, ex art. 23 del DPR 633/72, e la relativa imposta viene versata al più tardi entro quattro mesi (contribuenti trimestrali) dall'emissione stessa, sarebbe lecito attendersi che il versamento di un acconto a fronte di emissione della fattura valga a riferire a quel determinato semestre la pattuizione del prezzo (ed il riferimento cronologico per l'assunzione delle quotazioni OMI). A ben vedere, una fattura emessa a fronte del pagamento di un acconto, regolarmente quietanzata e registrata nei termini di legge, potrebbe integrare in tal senso “un atto avente data certa”.

Nell'attesa di una conferma di fonte ufficiale, tuttavia, si ritiene che la soluzione più prudentiale sia quella di stipulare un contratto preliminare di compravendita e presentarlo tempestivamente per la registrazione.

4.3 CALCOLO DEL VALORE NORMALE UNITARIO (UNITÀ IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI)

Una volta individuati i valori unitari (€/mq.) di mercato OMI minimo e massimo, occorre distinguere tra:

- unità immobiliari non residenziali (gruppi catastali B, C, D, E, nonché categoria A/10);
- unità immobiliari residenziali (gruppo catastale A, eccetto la categoria A/10).

Per le unità immobiliari non residenziali (es. C/1), il valore normale unitario è semplicemente pari alla media aritmetica delle quotazioni unitarie OMI minima e massima.

Vale la relazione:

$$VNunr = (ValOMI\ min + ValOMI\ max) \div 2$$

dove:

- VNunr (€/mq.) = valore normale unitario dell'immobile non residenziale;
- Val OMI min (€/mq.) = valore unitario minimo di mercato OMI per gli immobili della corrispondente tipologia OMI o di quella più prossima (es. “negozi”);
- Val OMI max (€/mq.) = valore unitario massimo di mercato OMI per gli immobili della corrispondente tipologia OMI o di quella più prossima (es. “negozi”).

Calcolo del valore normale e rivalutazione del 30% (immobili nuovi)

Per calcolare il valore normale dell'unità immobiliare, è quindi sufficiente moltiplicare il valore normale unitario (VNunr) determinato come già illustrato e debitamente rettificato, per la superficie della stessa.

$$VN (\text{€}) = \text{VNunr} (\text{€/mq.}) \times \text{superficie} (\text{mq.})$$

Qualora:

- l'unità immobiliare non residenziale risulti costruita o ristrutturata da non oltre quattro anni;
- e il valore normale, in difetto dei valori unitari di mercato OMI relativi allo stato di conservazione "ottimo", sia stato determinato in base ai valori unitari di mercato OMI relativi allo stato di conservazione "normale";

il valore normale così determinato deve essere rivalutato del 30%.

Si ritiene che la **rivalutazione** del 30% debba essere applicata ogni qual volta, nello stesso tempo:

- l'unità immobiliare risulti, costruita o ristrutturata da non più di quattro anni⁵⁶;
- l'OMI non indichi quotazioni di mercato unitarie (minima e massima) relative allo stato di conservazione "ottimo"⁵⁷.

In tal senso, risulta irrilevante il profilo soggettivo del venditore, e quindi che in questa veste figuri:

- un'impresa obbligata all'applicazione dell'IVA (es. società costruttrice o ristrutturatrice);
- un'impresa diversa dalla società costruttrice o ristrutturatrice (es. società di gestione immobiliare), che, vendendo a soggetti con *pro rata* superiore al 25%, non opti per l'applicazione dell'IVA e venda quindi in esenzione *ex art. 10 n. 8-bis e 8-ter* del DPR 633/72, ovvero altri soggetti che agiscano al di fuori dell'esercizio di imprese, arti o professioni, con applicazione dell'imposta di registro proporzionale⁵⁸.

4.4 CALCOLO DEL VALORE NORMALE UNITARIO (UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI)

Per le unità immobiliari residenziali (es. A/3), è invece necessario combinare le quotazioni unitarie OMI minima e massima secondo la formula algoritmica riportata di seguito, correggendole con appositi coefficienti di merito.

Vale la relazione:

$$\text{VNur} = \text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$$

dove:

- VNur (€/mq.) = valore normale unitario dell'immobile residenziale;
- Val OMI min (€/mq.) = valore unitario minimo di mercato OMI per gli immobili della corrispondente tipologia OMI o di quella più prossima;
- Val OMI max (€/mq.) = valore unitario massimo di mercato OMI per gli immobili della corrispondente tipologia OMI o di quella più prossima;
- $K = (K_1 + 3 K_2) / 4$ = media ponderata dei seguenti coefficienti di merito:
 - K_1 (taglio di superficie dell'unità immobiliare residenziale), che concorre a determinare il valore di K in misura pari al 25%. I valori che può assumere il coefficiente di merito K_1 sono riportati nel prospetto che segue;

⁵⁶ Il *dies a quo* per il computo del quadriennio si desume dalle indicazioni fornite, ai fini IVA, dalla circ. 1.3.2007 n. 12 (§ 10), che individuano il giorno di ultimazione della costruzione (recupero edilizio) in quello indicato dal direttore dei lavori ai fini dell'iscrizione in catasto, da richiedere ai fini dell'agibilità o abitabilità *ex artt. 23 e 24* del DPR 6.6.2001 n. 380, ovvero in quello in cui l'immobile viene concesso in uso a terzi con i contratti usualmente posti in essere a tal fine (es. locazione, comodato, ecc.).

⁵⁷ Occorre evidenziare che accedendo al servizio "Consultazione quotazioni immobiliari" disponibile sul sito Internet dell'Agenzia del Territorio, nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" viene segnalato che "Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo". Dal tenore letterale di tale annotazione si potrebbe ritenere che per tali tipologie di immobili non si debba applicare la rivalutazione del 30%.

⁵⁸ In tale ipotesi, il valore normale, calcolato applicando la rivalutazione del 30% al valore normale unitario, rileverà ai fini dell'imposta di registro, non potendosi applicare l'inibizione del potere degli uffici di rettificare il valore indicato in atto (c.d. valutazione automatica di cui all'art. 52 co. 4 del DPR 131/86).

Coefficiente K ₁ (taglio dimensionale dell'unità immobiliare)	
Superficie dell'unità immobiliare (da certificato catastale o calcolata secondo l'allegato C al DPR 23.3.98 n. 138)	Valore K ₁
≤ 45 mq.	1
> 45 mq. e ≤ 70 mq.	0,8
> 70 mq. e ≤ 120 mq.	0,5
> 120 mq. e ≤ 150 mq.	0,3
> 150 mq.	0

- K₂ (livello di piano), che concorre a determinare il valore di K in misura pari al 75%. I valori che può assumere il coefficiente di merito K₂ sono riportati nel prospetto che segue;

Coefficiente K ₂ (livello di piano)	
Livello di piano al quale è situata l'unità immobiliare	Valore K ₂
Piano seminterrato	0
Piano terreno	0,2
Piano primo	0,4
Piano intermedio	0,5
Piano ultimo	0,8
Piano attico	1

Al riguardo, resta da chiarire quale sia il valore del coefficiente K₂ nel caso in cui l'intero edificio si sviluppi su meno di due livelli.

In particolare, non è chiaro se all'unità immobiliare sita al piano terreno ed unico corrisponda il coefficiente previsto per il piano terreno (0,2) o quello previsto per l'ultimo piano (0,8). Allo stesso modo, non è chiaro se all'unità immobiliare sita al piano primo ed ultimo (terreno + primo) corrisponda il coefficiente previsto per il piano primo (0,4) o quello previsto per il piano ultimo (0,8).

Infine, occorrerebbe chiarire altresì se all'unità immobiliare sita al piano primo di due (terreno + primo + secondo) corrisponda il coefficiente previsto per il piano primo (0,4) o quello previsto per il piano intermedio (0,5).

Necessità di rettificare il valore normale unitario per gli immobili residenziali

Il valore normale unitario così ottenuto (VNur) potrebbe ancora dover essere rettificato:

- in ragione della categoria catastale in cui l'unità immobiliare è censita. Infatti, siccome le tipologie OMI (es. "abitazioni di tipo signorile", "abitazioni di tipo civile", "abitazioni di tipo economico", ecc.) abbracciano talvolta più categorie catastali, può essere necessario applicare un coefficiente moltiplicatore o un divisore, al fine di adeguare il valore normale unitario, desunto in base alle quotazioni unitarie di mercato OMI riferite ad una determinata tipologia edilizia, alla specifica categoria catastale in cui risulta censita l'unità immobiliare;
- ovvero in ragione dell'assenza delle quotazioni unitarie di mercato OMI relative ad una determinata tipologia, di talché si rende necessario fare riferimento alla tipologia edilizia OMI più prossima, applicando al valore normale unitario i coefficienti moltiplicatori o i divisori necessari per la conversione.

Di seguito, si riportano le tabelle recanti i coefficienti necessari per tali rettifiche, di cui all'Allegato al provv. Agenzia delle Entrate 27.7.2007.

Le modalità di utilizzo di tali coefficienti verranno messe in luce nelle esemplificazioni proposte nel proseguo.

Coefficienti correttivi per conversione da categoria catastale a tipologia OMI

Rettifica per conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI			
Categoria catastale	Descrizione categoria catastale	Tipologia edilizia OMI corrispondente	Rettifica (x o ÷ coefficiente)
A/1	Abitazioni di tipo signorile	Abitazioni signorili	No rettifica
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	No rettifica
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	No rettifica
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	÷ 1,05
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	÷ 1,10
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	÷ 1,20
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini	No rettifica
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	x 1,10

Rettifica per conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI			
Categoria catastale	Descrizione categoria catastale	Tipologia edilizia OMI corrispondente	Rettifica (x o ÷ coefficiente)
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	x 1,50
A/10	Uffici e studi privati	Uffici, uffici strutturati	No rettifica
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	Abitazioni tipiche	No rettifica
C/1	Negozi e botteghe	Negozi	No rettifica
C/2	Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità abitativa	Magazzini	No rettifica
C/3	Laboratori per arti e mestieri	Laboratori	No rettifica
C/6	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	Box	No rettifica
D/1	Opifici	Capannoni tipici	No rettifica
D/2	Alberghi e pensioni	Pensioni e assimilati	No rettifica
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale non suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazioni	Capannoni industriali	No rettifica
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale non suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazioni	Centri commerciali	No rettifica

Coefficienti correttivi per conversione da tipologia OMI senza quotazioni

Rettifica per conversione della tipologia edilizia OMI rilevata ad altra mancante		
Tipologia da convertire	Tipologia risultante	Rettifica (x o ÷ coefficiente)
Abitazioni signorili	Ville e villini	No rettifica
Ville e villini	Abitazioni civili	x 1,20
Abitazioni civili	Abitazioni tipiche	No rettifica
Abitazioni tipiche	Abitazioni economiche	x 1,20
Box	Posto auto coperto	x 1,20
Posto auto coperto	Posto auto scoperto	x 1,20
N.B. Per operare la conversione in senso opposto, occorre invertire l'operazione (da x a ÷ o viceversa). Es. da Abitazioni civili a Ville e villini occorre moltiplicare per 1,20.		

Calcolo del valore normale e rivalutazione del 30% (immobili nuovi)

Per calcolare il valore normale dell'unità immobiliare, è quindi sufficiente moltiplicare il valore normale unitario (VNur) determinato come già illustrato e debitamente rettificato, per la superficie della stessa.

$$VN (\text{€}) = \text{VNur} (\text{€/mq.}) \times \text{superficie} (\text{mq.})$$

Qualora:

- l'unità immobiliare residenziale risulti costruita o ristrutturata da non oltre quattro anni;
- e il valore normale, in difetto dei valori unitari di mercato OMI relativi allo stato di conservazione "ottimo", sia stato determinato in base ai valori unitari di mercato OMI relativi allo stato di conservazione "normale";

il valore normale così determinato deve essere rivalutato del 30%⁵⁹.

Si ritiene che la rivalutazione del 30% debba essere applicata ogni qual volta, nello stesso tempo:

- l'unità immobiliare residenziale risulti costruita o ristrutturata da non più di quattro anni⁶⁰;

⁵⁹ Come anticipato, secondo le indicazioni desumibili dal sito Internet dell'Agenzia del Territorio nella sezione dedicata alla consultazione delle quotazioni OMI, la rivalutazione del 30% non pare applicabile "per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse".

⁶⁰ Il *dies a quo* per il computo del quadriennio, sembra potersi desumere dalle indicazioni fornite, ai fini IVA, dalla circ. 1.3.2007 n. 12 (§ 10), che individuano il giorno di ultimazione della costruzione (recupero edilizio) in quello indicato dal direttore dei lavori ai fini

- l'OMI non indichi quotazioni di mercato unitarie (minima e massima) relative allo stato di conservazione "ottimo".

In tal senso, risulta irrilevante il profilo soggettivo del venditore, e quindi che in questa veste figuri:

- l'impresa costruttrice o ristrutturatrice (vendita soggetta ad IVA);
- un altro soggetto, es. il dante causa dell'impresa costruttrice, che rivenda l'abitazione entro quattro anni a favore di un soggetto diverso da un privato che non agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni (vendita soggetta ad imposta di registro proporzionale).

Esempio di calcolo del valore normale di un box auto

L'applicazione dei criteri individuati dall'Agenzia delle Entrate per il calcolo del valore venale può portare alla determinazione di valori talvolta superiori al reale corrispettivo pagato in atto.

L'esperienza insegna che le incongruenze tra valore normale e corrispettivo effettivamente pagato si possono presentare con maggior frequenza nel caso di vendita di box, in specie qualora le dimensioni del box siano ampie, ma non a sufficienza da consentire l'accesso a più veicoli (elemento apprezzato sul mercato più della superficie in se stessa).

Pertanto, si propone qui di seguito un esempio⁶¹ di calcolo del valore normale di un box.

Si ipotizzi la cessione immobiliare del seguente immobile:

- box;
- categoria catastale C/6;
- avente una superficie di $6 \times 4 \text{ m} = 24 \text{ mq}$;
- sito al piano seminterrato;
- valori OMI corrispondenti allo stato conservativo normale: Val OMI MIN 1.150 euro/mq; val OMI Max 1.450 euro/mq

Calcolo:

- $K1$ (Taglio superficie) = 1
- $K2$ (Livello di piano) = 0
- $K = (1 + 0 \times 3)/4 = 0,25$
- Valore normale unitario = $1.150 + (1.450 - 1.150) \times 0,25 = 1.225$ euro
- Valore normale = $1.225 \times 24 = 29.400$ euro

4.5 ESEMPI DI CALCOLO DEL VALORE NORMALE

Di seguito, si riportano gli esempi di calcolo del valore normale contenuti nell'Allegato al provv. Agenzia delle Entrate 27.7.2007.

4.5.1 Valore normale di un'abitazione non nuova (ultimata da oltre quattro anni)

Si ipotizza la cessione di un'unità immobiliare:

- di tipo residenziale;
- non nuova;
- avente una superficie di mq. 120;
- classata nella categoria catastale A/4 ("abitazione di tipo popolare");
- sita al piano attico.

Per la tipologia edilizia OMI corrispondente ("abitazioni economiche") mancano le quotazioni. Si fa quindi riferimento alla tipologia edilizia OMI più prossima censita ("abitazioni civili").

Per lo stato conservativo "normale", si hanno le seguenti quotazioni:

- Val OMI MIN 2.000 euro/mq.

dell'iscrizione in catasto, da richiedere ai fini dell'agibilità o abitabilità ex artt. 23 e 24 del DPR 6.6.2001 n. 380, ovvero in quello in cui l'immobile viene concesso in uso a terzi con i contratti usualmente posti in essere a tal fine (es. locazione, comodato, ecc.).

⁶¹ L'esempio non è tratto da quelli proposti dal provv. Agenzia delle Entrate 27.7.2007.

- Val OMI MAX 3.500 euro/mq.

Calcolo:

- K1 (Taglio superficie) = 0,5
- K2 (Livello di piano) = 1
- $K = (0,5 + 3 \times 1) / 4 = 0,875$
- Valore normale unitario (abitazioni civili) = $2000 + (3.500 - 2.000) \times 0,875 = 3.312,5$ euro
- Correzione tipologia edilizia OMI (da “abitazioni civili” ad A/4)
- Valore normale unitario = $3.312,5 \div 1,05 \div 1,20 = 2.629$ euro
- Valore normale = $2.629 \text{ euro} \times 120 \text{ mq.} = 315.480$ euro

4.5.2 Valore normale di un’abitazione nuova (ultimata da non oltre quattro anni)

Si ipotizza la cessione di un’unità immobiliare:

- di tipo residenziale;
- ultimata da un anno;
- avente una superficie pari a 50 mq.;
- classata nella categoria catastale A/2 (“abitazione di tipo civile”);
- sita al piano primo.

Per la tipologia edilizia OMI corrispondente (Abitazioni civili) le quotazioni OMI sono presenti.

Per lo stato conservativo “Ottimo” la quotazione è assente. Si fa quindi riferimento alle quotazioni OMI relative allo stato conservativo “normale”, che sono le seguenti:

- Val OMI MIN 3.000 euro/mq.
- Val OMI MAX 5.000 euro/mq.

Calcolo:

- K1 (Taglio superficie) = 0,8
- K2 (Livello di piano) = 0,4
- $K = (0,8 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,5$
- Valore normale unitario = $3.000 + (5.000 - 3.000) \times 0,5 = 4.000$ euro
- Valore normale (fabbricato non nuovo) = $4.000 \text{ euro} \times 50 \text{ mq.} = 200.000$ euro.

Occorre quindi rivalutare del 30% il valore normale così ottenuto, in quanto si tratta di un’unità immobiliare nuova e le quotazioni OMI assunte a base di calcolo si riferiscono allo stato conservativo “normale”, in quanto non sussistevano quelle relative allo stato conservativo “ottimo”.

Valore normale (fabbricato nuovo) = $200.000 \text{ euro} \times 1,3 = 260.000$ euro

4.5.3 Valore normale di un’unità immobiliare non residenziale

Si ipotizza la cessione di unità immobiliare:

- con destinazione ufficio;
- ultimata da un anno;
- avente una superficie pari a 75 mq.;
- classata nella categoria catastale A/10 (uffici e studi privati).

Per la tipologia edilizia OMI corrispondente (uffici) e lo stato conservativo “ottimo”, le quotazioni OMI sono presenti e risultano le seguenti:

- Val OMI MIN 3.500 euro/mq.
- Val OMI MAX 6.000 euro/mq.

Calcolo:

- Valore normale unitario (uffici) = $(3.500 + 6.000) \div 2 = 4.750$ euro
- Valore normale = $4.750 \text{ euro} \times 75 \text{ mq.} = 356.250$ euro

4.6 INTEGRAZIONE DEL VALORE NORMALE IN BASE AD ALTRI ELEMENTI A DISPOSIZIONE DELL'UFFICIO

Il provv. Agenzia delle Entrate 27.7.2007, punto 1.5, dispone infine che il valore normale, computato come illustrato in precedenza, può essere integrato dagli uffici sulla base di altri elementi in suo possesso.

Si tratta:

- dei prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;
- dei prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione, ad altre prove certe e, in particolare, alle risultanze delle indagini finanziarie;
- dei prezzi che emergono da offerte di vendita del soggetto controllato;
- dei prezzi che emergono da offerte di vendita al pubblico tramite i media;
- dei prezzi che emergono da analoghe vendite eseguite dal soggetto controllato;
- delle ristrutturazioni desunte dai dati relativi ai permessi di costruire e alle D.I.A. (denunce di inizio attività) trasmesse dai comuni e alle detrazioni dichiarate per spese di recupero del patrimonio edilizio;
- nonché, con esclusivo riferimento ai trasferimenti immobiliari che scontano l'IVA, dell'eventuale stipulazione di mutui per l'acquisto di importo superiore a quello della compravendita (in tale circostanza, il valore normale si presume non inferiore all'importo richiesto a mutuo, ai sensi dell'art. 35 co. 23-bis del DL 223/2006, conv. L. 248/2006).

5 POTERI DI CONTROLLO DEGLI UFFICI

- In sede di controllo, gli uffici godono dei poteri di controllo di cui agli artt. 32 e 33 del DPR 29.9.73 n. 600, anche ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.*

5.1 ACCESSI, ISPEZIONI E VERIFICHE

L'art. 32 co 1 n. 1) del DPR 600/73 attribuisce agli uffici il potere di compiere accessi, verifiche e ispezioni presso i luoghi ove viene esercitata un'attività commerciale, agricola, artistica o professionale.

Per quanto concerne l'imposta di registro, prima che entrasse in vigore il DL 223/2006, l'art. 51 co. 4 del DPR 131/86 ammetteva tale diritto solo con riferimento alle cessioni di aziende e di diritti reali su di esse.

A decorrere dal 4.7.2006, i funzionari dell'Amministrazione Finanziaria, muniti di apposita autorizzazione, possono quindi eseguire accessi, ispezioni e verifiche:

- per l'accertamento di valore per le cessioni di aziende ed immobili;
- per la verifica dei requisiti necessari per la fruizione di agevolazioni fiscali;
- per il controllo del rispetto degli obblighi formali e sostanziali previsti in materia di imposta di registro⁶².

Possono essere compiuti accessi anche presso (art. 33 co. 2 del DPR 600/73):

- altre Amministrazioni dello Stato, allo scopo di rilevare direttamente i dati e le notizie previste dal precedente art. 32 co. 1 n. 5);
- aziende ed istituti di credito e l'Amministrazione postale, allo scopo di rilevare direttamente informazioni e notizie nei casi espressamente previsti.

⁶² La circ. Agenzia delle Entrate 6.2.2007 n. 6 (§ 2.2) riconosce ad esempio il potere di accedere "nei locali nei quali si esercita attività di intermediazione immobiliare, per acquisire dati e notizie riguardanti le mediazioni svolte, raffrontandole con le dichiarazioni sostitutive rese in atto dalle parti contraenti", rilevare l'eventuale omissione della presentazione dei contratti preliminari di compravendita e di locazione immobiliare stipulati in forma di scrittura privata non autenticata (il cui obbligo, accompagnato dalla solidarietà al pagamento dell'imposta di registro, è posto a carico anche degli agenti immobiliari, ai sensi dell'art. 1 co. 46 della L. 296/2006) e accertare l'ammontare effettivo del corrispettivo e del canone pattuito. Allo stesso modo, i funzionari dell'Amministrazione finanziaria possono accedere presso i fondi rustici per verificare che non sia mutata "per verificare che non sia mutata la destinazione agricola dei terreni o delle relative pertinenze, qualora nel trasferimento degli stessi l'imprenditore agricolo, in quanto tale, abbia beneficiato delle agevolazioni previste per il settore agricolo (piccola proprietà contadina, imprenditore agricolo professionale, compendio unico, ecc.)".

5.2 INVITI, RICHIESTE E QUESTIONARI

Sotto altro profilo, l'Amministrazione finanziaria può acquisire informazioni e documenti presso il contribuente o altri soggetti terzi, rivolgendo inviti a presentarsi presso gli uffici, ovvero richieste o questionari.

In particolare, ai sensi dell'art. 32 co. 1 del DPR 600/73, gli uffici possono:

- invitare i contribuenti, indicandone il motivo, a comparire personalmente o per mezzo di rappresentanti, per fornire dati e notizie;
- invitare i contribuenti, sempre indicandone il motivo, ad esibire o trasmettere atti e documenti;
- inviare ai contribuenti questionari per la richiesta di dati e notizie di carattere specifico, con l'invito a restituirli compilati e firmati. Ai sensi della lettera a), co. 32, dell'art. 37 del D.L. n. 223 del 2006, tali questionari possono essere recapitati anche ad altri soggetti con i quali il contribuente ha intrattenuto o intrattiene rapporti;
- richiedere, previa autorizzazione del Direttore Centrale dell'accertamento dell'Agenzia delle Entrate o del Direttore Regionale della stessa, ai soggetti sottoposti ad accertamento, ispezione o verifica, una dichiarazione che specifichi natura, numero ed estremi identificativi dei rapporti intrattenuti con le aziende ed istituti di credito, con la società Poste Italiane S.p.A. e con tutti gli altri intermediari finanziari e le società fiduciarie, in corso o estinti da non più di cinque anni dalla data della richiesta.
- richiedere informazioni agli organi e alle Amministrazioni dello Stato, agli enti pubblici non economici, alle società ed enti di assicurazione ed alle società ed enti che effettuano istituzionalmente riscossioni e pagamenti per conto di terzi;
- richiedere ai soggetti obbligati alla tenuta di scritture contabili *ex art. 13 del DPR 600/73* dati, notizie e documenti relativi ad attività svolte in un determinato periodo d'imposta con i loro clienti, fornitori e prestatori di lavoro autonomo;
- invitare ogni altro soggetto ad esibire o trasmettere atti o documenti fiscalmente rilevanti concernenti specifici rapporti intrattenuti con il contribuente e a fornire i chiarimenti relativi;
- richiedere agli amministratori di condominio negli edifici dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale;
- richiedere copia o estratti di atti e documenti depositati presso i notai, i procuratori del registro, i conservatori dei registri immobiliari e gli altri pubblici ufficiali⁶³.

Inadempimento da parte del contribuente o dei terzi

Ai sensi dell'art. 11 co. 1 lett. b) e c) del DLgs. 471/97, nei confronti dei contribuenti assoggettati a verifica o di terzi che:

- non restituiscano i questionari loro inviati dagli uffici, ovvero li restituiscano con risposte incomplete o non veritiere,
- ovvero non ottemperino all'invito a comparire e a qualsiasi richiesta fatta dagli uffici nell'esercizio dei poteri loro conferiti,

si applica la sanzione amministrativa da euro 258,23 ad euro 2.065,83.

La stessa sanzione, ai sensi dell'art. 74 co. 1-*bis* del DPR 131/86, è applicabile anche per le violazioni relative alle richieste formulate nell'ambito di accertamenti compiuti ai fini delle imposte di registro (ai sensi del precedente art. 53-*bis* del DPR 131/86).

5.3 INDAGINI FINANZIARIE

In sede di accertamento, sia ai fini delle imposte sui redditi che delle imposte d'atto (registro, ipotecaria e catastale), gli uffici possono compiere indagini finanziarie in merito alla posizione del contribuente assoggettato ad accertamento⁶⁴.

⁶³ Come rilevato dalla circ. 6/2007/E (§ 2.3.1), secondo quanto disposto dall'art. 6 co. 4 della L. 27.7.2000 n. 212, che impone di non richiedere documenti ed informazioni già in possesso dell'amministrazione finanziaria o di altre amministrazioni pubbliche, gli uffici potranno richiedere ai contribuenti i soli elementi necessari per la ricerca dei documenti, accertando d'ufficio i fatti, gli stati e le qualità che la stessa amministrazione procedente o altra pubblica amministrazione è tenuta a certificare ai sensi dell'art. 18 della legge 7 agosto 1990, n. 241, co. 2 e 3.

Le indagini finanziarie possono essere compiute dagli uffici solo previa autorizzazione del Direttore Centrale dell'accertamento per gli uffici centrali e del Direttore Regionale dell'Agenzia delle Entrate per gli uffici locali.

Le richieste di informazioni possono riguardare qualsiasi rapporto intrattenuto e qualsiasi tipo di notizia o di dato relativi ad operazioni poste in essere dal contribuente accertato e possono essere indirizzate:

- alle banche;
- alla società Poste italiane S.p.A.;
- agli intermediari finanziari (imprese di investimento, OICR, SGR, società fiduciarie).

La richiesta deve essere effettuata per via telematica.

Alla richiesta deve essere fornita risposta da parte della banca o intermediario – sempre per via telematica – entro trenta giorni, con una possibile proroga di ulteriori venti giorni per giustificati motivi.

Ai sensi dell'art. 32 co. 1 n. 2) del DPR 600/73, gli uffici possono effettuare indagini finanziarie nei confronti di soggetti terzi rispetto al contribuente assoggettato ad accertamento, finalizzate al reperimento di informazioni in merito alle transazioni intercorse tra le parti o all'eventuale interposizione del terzo nell'operazione. In particolare, rispetto alle compravendite immobiliari, le indagini finanziarie possono essere rivolte anche rispetto ai familiari del contribuente, qualora l'ufficio, anche mediante presunzioni, purché gravi, precise e concordanti, abbia motivo di ritenere che le movimentazioni finanziarie di tali soggetti possano essere imputate ad una delle parti contraenti dell'atto (cfr. la circ. 6/2007/E, § 2.4)⁶⁵.

In merito alla valenza delle indagini finanziarie e delle relative risultanze, l'Agenzia delle Entrate (circ. 6/2007, § 2.4):

- chiarisce che *“pur realizzando un'importante attività istruttoria, non costituiscono uno strumento di applicazione automatica, ma richiedono una successiva elaborazione e valutazione”*;
- invita gli uffici, prima di utilizzare le informazioni reperite tramite le indagini finanziarie, ad instaurare un contraddittorio con il contribuente, pur precisando che la mancata instaurazione del contraddittorio non degrada la presunzione legale “relativa” a presunzione semplice.

Con riferimento alle compravendite immobiliari, ai fini dell'accertamento, il monitoraggio delle movimentazioni “in conto” ed “extra-conto” delle parti contraenti in prossimità della data di stipula dell'atto di compravendita tende ad acquisire validi elementi di prova circa il corrispettivo effettivamente pagato, legittimando il potere di rettifica della base imponibile dichiarata dai contribuenti e l'applicazione delle sanzioni amministrative.

La circ. Agenzia delle Entrate 6/2007/E (§ 2.4) invita gli uffici ad avvalersi delle indagini finanziarie nei casi in cui l'ipotesi di evasione fiscale risulti fondata a causa di una divergenza significativa tra il corrispettivo dichiarato ed il valore normale, nel rispetto del principio di proficuità comparata dell'attività di accertamento.

⁶⁴ L'art. 32 co. 1 n. 7) del DPR 29.9.73 n. 600 è applicabile anche in sede di accertamenti promossi ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale per effetto del richiamo operato dall'art. 53-bis del DPR 131/86.

⁶⁵ Come rilevato dalla circ. 6/2007/E (§ 2.4), per i periodi di imposta anteriori all'1.1.2006, ai sensi dell'art. 2 co. 14-ter del DL 203/2005, gli uffici possono richiedere agli operatori finanziari, oltre alle operazioni annotate nei conti, qualsiasi notizia e informazione in loro possesso riguardante operazioni poste in essere dal contribuente e non transitate in un conto (come assegni circolari, bonifici per cassa, acquisto di valuta estera, ecc.), purché di importo superiore ad euro 12.500,00 (rilevate obbligatoriamente ex DL 3.5.91 n. 143, conv. L. 5.7.91 n. 197). Il limite di euro 12.500,00 non vale invece per le operazioni annotate in un conto. L'art. 2 co. 14-bis del DL 30.9.2005 n. 203, infatti, ha fissato all'1.1.2006 la decorrenza dell'obbligo, facente capo agli operatori finanziari, di rilevare il codice fiscale dei soggetti con i quali hanno intrattenuto rapporti di natura creditizia o finanziaria.