

Attualità

La disciplina fiscale degli immobili (20)

29 Novembre 2005

Imposta di registro: rettifica e accertamento

Thumbnail **3.8 Rettifica e accertamento** Image not found or type unknown

3.8.1 Rettifica da parte dell'ufficio

Per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, l'ufficio, ai fini dell'eventuale rettifica, controlla il valore dichiarato rispetto a quello in comune commercio, considerando:

- i trasferimenti, le divisioni e le perizie giudiziarie aventi per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto
- il reddito netto di cui gli immobili sono suscettibili, capitalizzato al tasso mediamente applicato alla detta data e nella stessa località per gli investimenti immobiliari
- ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai Comuni.

L'ufficio, se ritiene che i beni o i diritti relativi a immobili hanno un valore venale superiore a quello dichiarato dalle parti, emette avviso di rettifica e liquidazione della maggiore imposta (cosiddetta imposta complementare), con gli interessi e le sanzioni.

Nell'avviso di rettifica e liquidazione devono essere riportate le seguenti indicazioni:

- il valore attribuito a ciascuno dei beni o diritti
- gli elementi in base ai quali è stato determinato il valore (i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche)

- le aliquote applicate
- il calcolo della maggiore imposta
- l'imposta dovuta in caso di presentazione del ricorso.

3.8.2 Valore automatico

L'Amministrazione finanziaria non ha il potere di rettificare il valore dell'immobile nei casi in cui questo sia stato dichiarato in misura non inferiore all'importo ottenuto moltiplicando la rendita catastale rivalutata per i coefficienti (cosiddetto "valore automatico")⁽¹⁵³⁾.

La "valutazione automatica" non si applica agli atti concernenti più immobili di cui soltanto ad alcuni di essi è stata attribuita la rendita catastale e il contribuente ha dichiarato un valore complessivo per tutti i beni⁽¹⁵⁴⁾.

Inoltre, la "valutazione automatica" è facoltativa per il contribuente, mentre è vincolante per l'Amministrazione finanziaria ed è applicabile a tutti gli immobili iscritti in catasto.

In caso di immobili non censiti, il contribuente può scegliere alternativamente tra:

- non fare alcuna richiesta: l'ufficio effettua l'accertamento di valore con i metodi ordinari
- richiedere l'attribuzione di rendita in sede di trasferimento: il valore verrà accertato in base alla rendita attribuita
- proporre la rendita prima del trasferimento (tramite la procedura Docfa): il valore viene calcolato sulla base della rendita provvisoria proposta dal contribuente, salvo successivo controllo ed eventuale rettifica in caso di divergenza tra rendita proposta e rendita attribuita dall'ufficio.

Le rettifiche di valore effettuate nell'ipotesi in cui l'imponibile dichiarato sia uguale o superiore a quello derivante dalla valutazione automatica devono essere annullate per carenza della potestà rettificativa⁽¹⁵⁵⁾.

Tuttavia, le sanzioni possono essere irrogate in caso di occultazione del corrispettivo, ovvero sia quando emerge che il prezzo pagato è superiore al valore dichiarato, anche se maggiore di quello calcolato con il criterio della valutazione automatica⁽¹⁵⁶⁾.

Va ricordato che l'ufficio non può motivare l'avviso di accertamento con la semplice affermazione " *valore determinato in base all'articolo 52, co. 4 del D.P.R. n. 131/1986*". L'accertamento sarebbe illegittimo per difetto di motivazione, in quanto privo dell'indicazione del criterio astrattamente utilizzato dall'Amministrazione per la determinazione del maggior valore⁽¹⁵⁷⁾.

Inoltre, il contribuente, se non vi sono state iniziative dell'ufficio, può integrare il valore dichiarato, mediante ravvedimento, presentando apposita istanza entro un anno dalla dichiarazione originaria (158).

In tal caso, occorre versare, dietro richiesta dell'ufficio, successiva all'istanza:

- la maggiore imposta dovuta
- gli interessi legali maturati dalla data della tassazione del trasferimento sino al ravvedimento
- la sanzione ridotta.

3.8.2.1 Coefficienti di valutazione automatica

Come accennato, non è rettificabile il valore degli immobili se dichiarato in misura non inferiore alla rendita catastale rivalutata moltiplicata per appositi coefficienti.

Tali coefficienti hanno subito molte modifiche le cui ultime si riassumono di seguito.

Sino al 31 dicembre 2003:

- a. per i terreni non edificabili, per 75
- b. per i fabbricati:
 - per 100, se classificati o classificabili nei gruppi catastali A, B, e C, esclusi A/10 e C/1
 - per 50, se classificati o classificabili nel gruppo catastale D o nella categoria A/10
 - per 34, se classificati o classificabili nel gruppo catastale E o nella categoria C/1.

Dal 1° gennaio 2004 al 31 luglio 2004:

- a. per i terreni non edificabili, per 82,5
- b. per i fabbricati:
 - per 110, se classificati o classificabili nei gruppi catastali A, B, e C, esclusi A/10 e C/1
 - per 55, se classificati o classificabili nel gruppo catastale D o nella categoria A/10

- per 37,4, se classificati o classificabili nel gruppo catastale E o nella categoria C/1.

Dal 1° agosto 2004:

- per i terreni non edificabili, per 90
- per i fabbricati:
 - per 120, se classificati o classificabili nei gruppi catastali A, B, e C non "prima casa", esclusi A/10 e C/1
 - per 110, se prima casa
 - per 60, se classificati o classificabili nel gruppo catastale D o nella categoria A/10
 - per 40,8, se classificati o classificabili nel gruppo catastale E o nella categoria C/1.

Ai fini del calcolo del valore automatico, occorre considerare le rendite catastali rivalutate:

- per i terreni: il reddito dominicale rivalutato del 25 per cento
- per i fabbricati: la rendita catastale rivalutata del 5 per cento.

Con la circolare 16 marzo 2005, n. 10/E, inoltre, è stato chiarito che i nuovi coefficienti rilevano anche ai fini Iva.

Di seguito si riporta una tavola di sintesi sull'evoluzione dei coefficienti di valutazione automatica:

Categoria catastale	Moltiplicatori da applicare alle rendite catastali		
	1/1/1997 - 31/12/2003	1/1/2004 - 31/7/2004	Dall'1/8/2004

Terreni non edificabili	75	82,5	90
A (escluso A10)	100	110	120
A "prima casa"	100	110	110
A10	50	55	60
B	100	110	120
C (escluso C1)	100	110	120
C "prima casa" (escluso C1)	100	110	110
C1	34	37,40	40,80
D	50	55	60
E	34	37,40	40,80

3.8.2.2 Fabbricati non ancora iscritti in catasto con attribuzione di rendita

Nel caso di fabbricati non ancora iscritti in catasto con attribuzione di rendita occorre:

- dichiarare nell'atto di trasferimento o nella dichiarazione di successione di volersi avvalere della valutazione automatica (articolo 12, decreto legge n. 70/1988, convertito in legge n. 154/1988)
- allegare alla domanda di voltura dell'immobile specifica istanza per l'attribuzione della rendita catastale indicando gli estremi dell'atto (o della dichiarazione di successione) cui si riferisce e gli estremi catastali.

Gli effetti della presentazione sono i seguenti:

- entro dieci mesi dal ricevimento dell'istanza, l'Agenzia del Territorio deve inviare all'Agenzia delle Entrate un certificato catastale con la rendita (diciotto mesi per le unità immobiliari interessate da condono)
- il mancato rispetto del termine di dieci (o diciotto) mesi non fa riacquisire all'Agenzia delle Entrate la potestà di accertamento del valore dell'immobile trasferito. Al contrario, il valore dichiarato dal contribuente diviene definitivo per l'Amministrazione finanziaria⁽¹⁵⁹⁾
- l'eventuale controversia tra contribuente e Agenzia del Territorio sul classamento non costituisce motivo di sospensione della riscossione
- gli uffici, in prima fase, provvedono a liquidare l'imposta sulla base del valore dichiarato, salvo recuperare, all'atto del classamento (nel termine di tre anni), l'eventuale differenza se il valore automatico risulta superiore a quello dichiarato. Non si dà luogo a rimborso nel caso in cui il valore dichiarato risulta superiore
- la richiesta di applicazione del valore automatico è irrevocabile.

In caso di utilizzo della procedura Docfa:

- non è necessario presentare l'istanza all'Agenzia del Territorio
- occorre inserire nell'atto di compravendita o nella denuncia di successione la dichiarazione di volersi avvalere delle disposizioni di cui all'articolo 12 del decreto legge n. 70/1988, convertito in legge n. 154/1988, e versare l'imposta di trasferimento sulla base della rendita proposta dal contribuente stesso
- occorre indicare la rendita catastale proposta per ciascuna unità immobiliare
- l'Agenzia del Territorio ha dodici mesi di tempo per effettuare le verifiche delle rendite proposte, trascorsi i quali, in mancanza di rettifica, le rendite proposte diventano definitive per silenzio-assenso.

A tal fine, con la circolare dell'Agenzia del Territorio n. 7/T del 4 luglio 2005, è stato chiarito che, con riferimento al termine iniziale, i dodici mesi entro i quali gli uffici devono provvedere all'accertamento sulla base della rendita catastale proposta e alla determinazione della rendita definitiva, decorrono dalla presentazione del modello informatico, che di norma coincide con la data di rilascio dell'attestazione di avvenuta presentazione della dichiarazione.

Invece, il termine finale e cioè il momento conclusivo del procedimento di rettifica della rendita catastale proposta coincide con la data di introduzione nella banca dati delle risultanze dell'atto di accertamento dell'ufficio; tale termine non riveste carattere perentorio, né il suo naturale decorso comporta la decadenza della potestà accertativa o l'illegittimità dell'accertamento adottato dopo tale termine.

20 - continua. La ventunesima puntata sarà pubblicata venerdì 2 dicembre; le precedenti sono consultabili nella sezione "Riflettori su..."

NOTE:

153) Cfr. Cassazione 28 aprile 1997, n. 3657; 13 agosto 1996; 22 marzo 1999, n. 2645.

154) Cfr. Cassazione 18 marzo 2002, n. 3927.

155) Cfr. circolare ministeriale 29 settembre 1988, n. 50/400558.

156) Cfr. Cassazione 28 ottobre 2000, n. 14250.

157) Cfr. Cassazione 5 febbraio 1987, n. 4853; Corte costituzionale 26 ottobre 1995, n. 463.

158) Cfr. circolare ministeriale 23 luglio 1998, n. 192/E.

159) Cfr. Cassazione 18 febbraio 1999, n. 1343.

di

Saverio Cinieri

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/disciplina-fiscale-degli-immobili-20>