

LEGGE FINANZIARIA 2006

**PREZZO/VALORE ai fini delle imposte indirette**

LA NORMA

(art. 1 comma 497 legge 23 dicembre 2005 n. 266)

**Art. 1 comma 497**

**497.** In deroga alla disciplina di cui all'articolo 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, per le sole cessioni fra persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, **la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell'immobile** determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. Gli onorari notarili sono ridotti del 20 per cento.

Le norme richiamate

**Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro**

**D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131**

**Art. 43**

(Base imponibile).

La base imponibile, salvo quanto disposto negli articoli seguenti, è costituita:

- a) per i contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali dal 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;
- b) per le permutate, salvo il disposto del comma 2 dell'art. 40, dal valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta;
- c) per i contratti che importano l'assunzione di una obbligazione di fare in corrispettivo della cessione di un bene o dell'assunzione di altra obbligazione di fare, dal valore del bene ceduto o della prestazione che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta, salvo il disposto del comma 2 dell'art. 40;
- d) per le cessioni di contratto, dal corrispettivo pattuito per la cessione e dal valore delle prestazioni ancora da eseguire;
- e) per gli atti portanti assunzione di una obbligazione che non costituisce corrispettivo di altra prestazione o portanti estinzione di una precedente obbligazione, dall'ammontare dell'obbligazione assunta o estinta e, se questa ha per oggetto un bene

diverso dal denaro, dal valore del bene alla data dell'atto;

f) per gli atti con i quali viene prestata garanzia reale o personale, dalla somma garantita; se la garanzia è prestata in denaro o in titoli, dalla somma di denaro o dal valore dei titoli, se inferiore alla somma garantita;

[g) per i contratti di associazione in partecipazione, dal valore dei beni apportati dall'associato] <sup>(1)</sup>;

h) per i contratti diversi da quelli indicati nelle lettere precedenti, aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale, dall'ammontare dei corrispettivi in denaro pattuiti per l'intera durata del contratto;

ì) per i contratti relativi ad operazioni soggette e ad operazioni non soggette all'imposta sul valore aggiunto, dal valore delle cessioni e delle prestazioni non soggette a tale imposta.

I debiti o gli altri oneri accollati e le obbligazioni estinte per effetto dell'atto concorrono a formare la base imponibile.

I prezzi o i corrispettivi in valuta estera o in valuta oro sono ragguagliati al cambio del giorno della stipulazione dell'atto, sempreché le parti non abbiano stabilito nei loro rapporti altra data di ragguaglio.

Le disposizioni del comma 1 valgono anche per gli atti dell'autorità giudiziaria, di cui all'art. 37, relativi agli atti indicati nel comma stesso e produttivi degli stessi effetti

## **Art. 52**

### *(Rettifica del valore degli immobili e delle aziende).*

L'ufficio, se ritiene che i beni o i diritti di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 51 hanno un valore venale superiore al valore dichiarato o al corrispettivo pattuito, provvede con lo stesso atto alla rettifica e alla liquidazione della maggiore imposta, con gli interessi e le sanzioni

L'avviso di rettifica e di liquidazione della maggiore imposta deve contenere l'indicazione del valore attribuito a ciascuno dei beni o diritti in esso descritti, degli elementi di cui all'art. 51 in base ai quali è stato determinato, l'indicazione delle aliquote applicate e del calcolo della maggiore imposta, nonché dell'imposta dovuta in caso di presentazione del ricorso

2 bis. La motivazione dell'atto deve indicare i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che lo hanno determinato. Se la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto nè ricevuto dal contribuente, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama salvo che quest'ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale. L'accertamento è nullo se non sono osservate le disposizioni di cui al presente comma

L'avviso è notificato nei modi stabiliti per le notificazioni in materia di imposte sui redditi dagli ufficiali giudiziari, da messi speciali autorizzati dagli uffici del registro o da messi comunali o di conciliazione.

Non sono sottoposti a rettifica il valore o il corrispettivo degli immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita, dichiarato in misura non inferiore, per i terreni, a settantacinque volte il reddito dominicale risultante in catasto e, per i fabbricati, a cento volte il reddito risultante in catasto, aggiornati con i coefficienti stabiliti per le imposte sul reddito, né i valori o corrispettivi della nuda proprietà e dei diritti reali di godimento sugli immobili stessi dichiarati in misura non inferiore a quella determinata su tale base a norma degli artt. 47 e 48. Ai fini della disposizione del presente comma le modifiche dei coefficienti stabiliti per le imposte sui redditi hanno effetto per gli atti pubblici formati, per le scritture private autenticate e gli atti giudiziari pubblicati o emanati dal decimo quinto giorno successivo a quello di pubblicazione dei decreti previsti dagli artt. 87 e 88 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 597, nonché per le scrit-

ture private non autenticate presentate per la registrazione da tale data. La disposizione del presente comma non si applica per i terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria.

I moltiplicatori di settantacinque e cento volte possono essere modificati, in caso di sensibili divergenze dai valori di mercato, con decreto del Ministro delle finanze pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale*. Le modifiche hanno effetto per gli atti pubblici formati, per le scritture private autenticate e gli atti giudiziari pubblicati o emanati dal decimo quinto giorno successivo a quello di pubblicazione del decreto nonché per le scritture private non autenticate presentate per la registrazione da tale data

## Commento

Con la disciplina introdotta dall'art. 1 comma 497 della **Legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Finanziaria 2006)** l'acquirente di immobili ad uso abitativo può richiedere al Notaio che la base imponibile, ai fini dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal **cd. "valore catastale"** ossia dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52 commi quarto e quinto DPR 131/1986 (T.U. in materia di imposta di registro) e ciò indipendentemente dal corrispettivo pattuito e quale indicato in atto. Inoltre è prevista una riduzione dell'onorario notarile (rapportato ovviamente al prezzo dichiarato) del 20%. Ad esempio nel caso di compravendita, al prezzo dichiarato di € 100.000,00, di immobile il cui valore catastale è pari ad € 52.000,00, le imposte di registro, ipotecarie e catastali si applicheranno sul valore catastale di € 52.000,00 e non sul prezzo di € 100.000,00. L'onorario notarile sarà applicato con riguardo alla tariffa prevista per gli atti di valore pari a € 100.000,00 ma con una riduzione del 20%.

Presupposti per l'applicazione di detta disciplina sono i seguenti:

**Presupposto soggettivo:** il trasferimento deve intervenire fra **persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali**. Resta pertanto esclusa l'applicazione di detta disciplina nei seguenti casi:

- cessioni nelle quali parte cedente o parte acquirente sia una società, un ente collettivo, un ente pubblico o comunque un soggetto che non sia persona fisica (vanno così esclusi, ad esempio, gli atti di conferimento in società o le assegnazioni da società);
- cessioni nelle quali parte cedente o parte acquirente sia un soggetto I.V.A. (società o imprenditore individuale)

**Presupposto oggettivo:** il trasferimento deve riguardare **"immobili ad uso abitativo e relative pertinenze"**. La nuova disciplina quindi si applica esclusivamente:

- alle **"unità ad uso abitativo"**; non essendo previste limitazioni di sorta (al contrario di quanto disposto in tema di *agevolazioni prima casa*) la possibilità di avvalersi della nuova disciplina può riguardare anche abitazioni qualificabili di "lusso" ed a prescindere dal numero di unità oggetto dell'atto di trasferimento;

- alle **"relative pertinenze"**; non essendo previste limitazioni di sorta (al contrario di quanto disposto in tema di *agevolazioni prima casa*, la cui applicabilità è, invece, limitata alle sole pertinenze, una per categoria, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7) la nuova disciplina deve ritenersi applicabile a TUTTI gli immobili che possano qualificarsi pertinenze dell'unità abitativa in base alla definizione di cui all'art. 817 c.c., a prescindere dalla qualificazione e classificazione catastale (e quindi anche a terreni ancora censiti al catasto terreni purchè non suscettibili di utilizzazione edificatoria o ad unità urbane classificate in categorie diverse da C/2, C/6 e C/7) e dal numero delle pertinenze stesse (e quindi a favore anche di due o più unità classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7). Ovviamente tutto ciò vale per la determinazione della **"base imponibile"** mentre per le aliquote ap-

plicabili (in caso di agevolazioni prima casa) valgono le limitazioni sopra ricordate. La disciplina in oggetto deve ritenersi applicabile anche alle pertinenze che siano trasferite separatamente dall'unità abitativa al cui servizio sono (o saranno per effetto della cessione) poste: la norma infatti parla di "*immobili ad uso abitativo e (e non "con") relative pertinenze*". In questo senso depono anche la disciplina, per altri versi più restrittiva, dettata in tema di "*agevolazioni prima casa*", applicabile alle pertinenze anche se trasferite con atto separato. La destinazione a servizio di un'abitazione deve peraltro essere fatta risultare dall'atto.

Resta invece esclusa l'applicazione di detta disciplina nei seguenti casi:

- in caso di trasferimento di fabbricati a destinazione non abitativa (negozi, uffici, capannoni industriali, ecc.)
- in caso di trasferimenti di terreni (salvo che siano pertinenze di unità abitative)

Nel caso di atti ad oggetto plurimo sarà possibile chiedere l'applicazione della disciplina in oggetto limitatamente agli immobili ad uso abitativo e relative pertinenze (mentre per gli altri immobili la tassazione avverrà sulla base del prezzo dichiarato)

La disciplina in oggetto, basandosi sul "valore catastale" degli immobili, potrà trovare applicazione solo in caso di cessione di immobili debitamente allibrati al catasto con attribuzione di rendita (la disciplina troverà applicazione anche per i fabbricati denunciati con la procedura "DOCFA" ed al fine di determinare la base imponibile si dovrà fare riferimento alla "rendita proposta". Nel caso che, successivamente alla registrazione dell'atto, ed entro i termini di legge, l'Agenzia del territorio dovesse procedere a rettificare in aumento le rendite proposte, la parte acquirente dovrà presentare apposita denuncia all'agenzia delle Entrate competente, indicando i valori rettificati e dovrà versare l'imposta dovuta a conguaglio). La disciplina in oggetto non troverà applicazione invece nel caso di immobili privi di rendita (ad esempio fabbricati in corso di costruzione, fabbricati rurali censiti al Catasto terreni, aree urbane censite al Catasto dei Fabbricati, ecc.) mancando il presupposto stesso per la sua operatività.

**Presupposto contrattuale:** deve trattarsi di cessioni, per le quali sia previsto un corrispettivo, e risultanti da atto notarile (atto pubblico o scrittura privata autenticata). La nuova disciplina quindi si applica, ad esempio, agli atti di compravendita, di permuta, di "datio in solutum", di costituzione di rendita vitalizia. Non si applica invece agli atti di donazione (ove manca un corrispettivo) ed agli atti di divisione senza conguaglio (ove pure manca il corrispettivo). Probabilmente potrà applicarsi agli atti di divisione con conguaglio, peraltro, limitatamente al conguaglio (l'imposta di divisione si applicherà invece sulla massa determinata dal valore reale dichiarato).

La nuova disciplina non si applica alle cessioni che non risultino da atto notarile (ad esempio una compravendita per scrittura privata non autenticata presentata alla registrazione, una sentenza ex art. 2932 c.c. ecc.ecc.) posto che la norma di cui trattasi subordina l'applicabilità della nuova disciplina ad apposita "*richiesta della parte acquirente resa al Notaio*" "*all'atto della cessione*" (inoltre è espressamente prevista la riduzione degli onorari notarili).

Circa l'individuazione del ***diritto oggetto di cessione*** in mancanza di limitazioni di sorta, la disciplina in oggetto deve ritenersi applicabile sia alle cessione della **piena proprietà** che alla cessione di **diritti reali limitati di godimento** (usufrutto, uso, abitazione) e della **nuda proprietà**

**Formalità:** per potersi avvalere della disciplina in oggetto, l'acquirente deve **farne espressa richiesta** al Notaio, *all'atto della cessione*. Tale richiesta dovrà, a sua volta, essere fatta risultare espressamente, con apposita clausola, dall'atto notarile di cessione. Trattandosi, infatti, di una "facoltà" concessa dalla legge finanziaria 2006 all'acquirente, in deroga alla disciplina ordinaria di cui all'art. 43 del T.U. in materia di imposta di registro, la volontà di derogare alla disciplina ordinaria dovrà risultare dall'atto di cessione. In mancanza di una espressa manifestazione di volontà dell'acquirente, tornerà, infatti, applicabile la disciplina ordinaria. Non è invece necessaria l'indicazione in atto del *valore catastale*, essendo sufficiente la semplice richiesta (risultando tale valore da un semplice calcolo matematico sulla base di dati, le

rendite, risultanti da registri pubblici). Tuttavia tale indicazione potrà essere opportuna ai fini della liquidazione delle imposte, anche se eventuali errori nel calcolo non comporteranno decadenza dalla specifica modalità di tassazione, né accertamenti di maggior valore, ma semplicemente l'obbligo di versamento delle maggiori imposte dovute a conguaglio (o il diritto al rimborso delle maggiori imposte pagate)

**Effetti:** l'attivazione della disciplina in oggetto, oltre agli effetti diretti sulla tassazione ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nel senso di consentire tale tassazione sul cd. "valore catastale", anziché sul prezzo dichiarato (normalmente di gran lunga superiore, con conseguente risparmio fiscale), produce altri effetti: infatti la legge finanziaria 2006, all'art. 1 comma 495, se da un lato prevede l'attivazione di controlli straordinari sulle compravendite immobiliari da parte dell'Agenzia delle Entrate e della Guardia di Finanza, dall'altro all'art. 1 comma 498, prevede che questi controlli straordinari, come pure gli accertamenti induttivi ai fini delle imposte sui redditi, non possono essere effettuati se i contribuenti si avvalgono della disciplina in oggetto.

**Calcolo del cd. valore catastale":**

L'articolo 2, comma 63, della legge finanziaria 2004 (legge 24 dicembre 2003 n. 350) aveva aumentato con **effetto dal 1 gennaio 2004** i MOLTIPLICATORI delle rendite catastali, per la determinazione del cd. "valore catastale" ossia, del valore, che verificandosi i presupposti sopra illustrati, può costituire, su richiesta dell'acquirente, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali. Successivamente e con **effetto dal 1 agosto 2004** il decreto legge 12 luglio 2004 n. 168 (convertito con legge 30 luglio 2004 n. 191) ha ulteriormente aumentato, peraltro con riguardo ai **solì immobili diversi dalla prima casa di abitazione**, detti MOLTIPLICATORI

I nuovi moltiplicatori (pari ai vecchi moltiplicatori aumentati **del 10%** per la prima casa di abitazione e relative pertinenze e pari ai vecchi moltiplicatori aumentati **del 20%** per gli immobili diversi dalla primacasa di abitazione) sono pertanto i seguenti:

- *edifici cat. A-B-C (esclusi A/10 e C/1): 110 (se prima casa) o 120 (negli altri casi) ; - edifici cat. A/10 e cat. D: 60; - edifici cat. C/1: 40,8; - terreni: 90*

Si fa presente che:

- i nuovi moltiplicatori valgono SOLO ed ESCLUSIVAMENTE per **le imposte di registro, di trascrizione e catastale.**

- ai fini del calcolo **dell'ICI** rimangono invece in vigore i VECCHI moltiplicatori – (*edifici cat. A-B-C (esclusi A/10 e C/1): 100; - edifici cat. A/10 e cat. D: 50; - edifici cat. C/1: 34; - terreni: 75*)

Si rammenta che per la determinazione del cd. "valore catastale", dal 1 gennaio 1997 le rendite catastali da considerare per il calcolo sono quelle che risultano dai registri del Catasto (dei fabbricati o dei terreni) rivalutate del **5%**, se si tratta di edifici ovvero del **25%** se si tratta di terreni (non edificabili).

Pertanto i **moltiplicatori unici finali** da applicare alle rendite che risultano al catasto, tenuto conto sia della rivalutazione da applicare alla rendita che della nuova rivalutazione introdotta dalla finanziaria 2004 e dal successivo D.L. 168/2004 sono, a partite dal **1 agosto 2004** i seguenti:

- *edifici cat. A-B-C (esclusi A/10 e C/1): 115,5 (se prima casa) ovvero 126 (negli altri casi)*

- *edifici cat. A/10 e cat. D: 63;*

- *edifici cat. C/1: 42,84;*

- *terreni: 112,5*

*a cura di Giovanni Rizzi*

**La clausola contrattuale**

Si propone la seguente clausola da inserire nell'atto di cessione:

**Ai fini fiscali** e giusta il disposto di cui all'art. 1 comma 497 della **legge 23 dicembre 2005 n. 266**, la PARTE ACQUIRENTE, dato atto che la presente cessione interviene tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed ha per oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, richiede a me Notaio che la **base imponibile**, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore degli immobili determinato a sensi dell'articolo 52 commi quarto e quinto, del DPR. 131/1986 (T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), indipendentemente dal corrispettivo pattuito e quale sopra riportato

Detto valore, sulla base delle rendite catastali attribuite agli immobili in oggetto, risulta ammontare a complessivi €. .... di cui €. .... riferiti all'unità abitativa, €. .... riferiti alle pertinenze ammesse alle agevolazioni prima casa ed €. .... riferiti alle altre pertinenze.

### Settore Studi C.N.N. - commento

#### **Determinazione della base imponibile "catastale" ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale** *(a cura di Annarita Lomonaco e Valeria Mastroiacovo)*

In relazione alle imposte di registro, ipotecaria e catastale, la novità concerne la determinazione della base imponibile per le sole cessioni tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze.

Il comma 497 della legge finanziaria 2006 prevede infatti che all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, in deroga alla disciplina di cui all'art. 43 del testo unico del registro sulla base imponibile, quest'ultima è costituita, ai fini delle predette imposte, dal valore dell'immobile determinato secondo il meccanismo della cd. valutazione automatica, di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 52 del medesimo testo unico, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto.

Ad un primo esame della norma può osservarsi quanto segue:

fattispecie interessate:

sono indicate genericamente con il termine "cessioni", che non trova una sua definizione nell'ambito della disciplina delle imposte citate, mentre è utilizzato per individuare le fattispecie tassabili ai fini delle imposte sul reddito e dell'IVA (cfr., ad es., artt. 9 tuir e 2 d.p.r. n. 633/1972).

Sembra comunque, anche per ragioni sistematiche, potersi attribuire alla nozione di "cessione" un significato ampio, tale da ricomprendere, ad esempio, oltre agli atti traslativi del diritto di proprietà anche gli atti traslativi o costitutivi di diritti reali di godimento.

presupposti oggettivi e soggettivi:

Sotto il profilo oggettivo, l'applicazione è limitata alle cessioni aventi ad oggetto beni immobili ad uso abitativo (anche qualificati di lusso) e relative pertinenze (per le quali, in assenza di una diversa qualificazione, dovrebbe accogliersi la nozione civilistica).

Sotto il profilo soggettivo, l'applicazione è limitata alle sole persone fisiche, purché non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

La limitazione vale per entrambe le parti contraenti.

Ne deriva, pertanto, che sono escluse dall'applicazione della nuova normativa, ad esempio, le fattispecie di cui alla cd. legge Prodi (cfr. art. 10 n. 8-bis d.p.r. n. 633/1972), pur coincidenti sotto il profilo oggettivo, ed alle quali, quindi, si applica l'imposta di registro in misura proporzionale, in deroga al principio di alternatività IVA/registo, ex art. 40 d.p.r. n. 131/1986, sulla base imponibile determinata secondo le regole ordinarie; nonché le fattispecie contemplate dalla disciplina sulla tutela degli acquirenti degli immobili da costruire (d.lgs. n. 122/2005).

richiesta della parte acquirente:

con riferimento alla richiesta della parte acquirente concernente la determinazione della base imponibile in relazione al cd. valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo indicato, la norma prevede che la stessa avvenga "all'atto della cessione" e "sia resa al notaio", con ciò rendendo opportuno, se non necessario, che essa risulti dall'atto.

Si rileva, altresì, con riferimento ad entrambi i casi – imposta sostitutiva sulle plusvalenze e determinazione della base imponibile in ragione del valore catastale (per le quali non si riscontra comunque una coincidenza delle fattispecie disciplinate e dei rispettivi presupposti) – che si tratta di "regimi fiscali" opzionali, per cui è evidente che in assenza della richiesta della parte troveranno applicazione i relativi "regimi fiscali" ordinari.

Vale anche la pena evidenziare che entrambe le disposizioni coinvolgono il notaio, sembrando quindi implicare l'applicazione della nuova disciplina alle sole cessioni ricevute per ministero notarile.

Infine si segnala che i commi 495 e 498 della legge dettano, in relazione alle disposizioni ora esaminate, una disciplina relativa ai controlli.

In particolare, il comma 495 prevede che "nel quadro delle attività di contrasto all'evasione fiscale, l'Agenzia delle entrate e il Corpo della Guardia di finanza destinano quote significative delle loro risorse al settore delle vendite immobiliari, avvalendosi delle facoltà rispettivamente previste dal titolo IV del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e dagli articoli 51 e 52 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131".

Ai sensi del comma 498 "i contribuenti che si avvalgono delle disposizioni di cui ai commi 496 e 497 sono esclusi dai controlli di cui al comma 495 e nei loro confronti non trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 38, terzo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e 52, comma 1, del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986".

Per ulteriori riflessioni sulle diverse implicazioni della disciplina si rinvia ad un successivo approfondimento da parte della Commissione studi tributari di questo Consiglio.

## I pareri

**Dalla "RASSEGNA DELLE RECENTI NOVITA' NORMATIVE DI INTERESSE NOTARILE" Secondo semestre 2005 a cura del Notaio Gaetano Petrelli**

L'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005 n. 266, c.d. "legge finanziaria 2006" (in Suppl. ord. n. 211/L alla G.U. n. 302 del 29.12.2005) modifica la disciplina

dell'imposizione indiretta relativamente ai trasferimenti immobiliari, ed in particolare della base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali per determinate categorie di atti, per i quali la tassazione è effettuata sul valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo pattuito o dal reale valore indicato in atto. La nuova disciplina si applica agli atti formati o autenticati a partire dal 1° gennaio 2006.

*Presupposto negoziale.*

Il comma 497 limita la nuova disciplina alle "cessioni" tra persone fisiche. La nozione di cessione comprende sia le fattispecie traslative vere e proprie, sia quelle derivativo-costitutive (quindi la costituzione di diritti reali di godimento). Ricomprende, sotto il profilo causale, in assenza di distinzioni nella lettera della disposizione (a differenza del comma 497), sia le cessioni a titolo oneroso che quelle a titolo gratuito, e nell'ambito delle prime sia quelle nelle quali vi sia un corrispettivo pecuniario (compravendite), sia quelle caratterizzate da corrispettivo non pecuniario. In definitiva, qualunque fattispecie traslativa o costitutiva sia astrattamente idonea ad occultare il reale corrispettivo o valore dell'immobile, la cui emersione costituisce il fondamento tributario della nuova disciplina, e rispetto alla quale la tassazione, ai sensi dell'art. 43 del d.p.r. n. 131/1986, sia ancorata al "valore". Vi rientrano, quindi, le permutate e le transazioni, ma anche le fattispecie fiscalmente assimilate alle cessioni (mandato irrevocabile a vendere con dispensa da rendiconto; divisione con conguagli). Non vi rientrano invece l'espropriazione forzata (la cui tassazione è commisurata al prezzo, e non al valore, dall'art. 44 t.u.). Non vi rientrano i provvedimenti giudiziari, in cui un'occultazione del corrispettivo o valore è in radice impossibile.

*Presupposto oggettivo.*

Le cessioni in oggetto devono avere ad oggetto "immobili ad uso abitativo e relative pertinenze". Rientrano tra le abitazioni sia la "prima casa" che quella ulteriore, e non è richiesto che si tratti dell'abitazione principale dell'acquirente. Deve però trattarsi di fabbricato iscritto o almeno denunciato al catasto dei fabbricati in "categoria" catastale abitativa; altrimenti difetterebbe la base catastale su cui calcolare l'imposta. Sono quindi esclusi dalla norma i fabbricati rurali, ancorché abitativi, e quelli in corso di costruzione. Quanto alle pertinenze, può trattarsi di immobili di qualsiasi natura (anche terreni agricoli o comunque non edificabili), purché suscettibili di valutazione automatica (esclusi quindi i terreni edificabili, e anche qui i fabbricati non censiti). Non vi sono limitazioni circa il numero delle pertinenze. Nel caso di trasferimento di pertinenza con atto separato, purché risulti il vincolo pertinenziale ad un'abitazione è possibile usufruire della tassazione tabellare.

*Presupposto soggettivo.*

La disciplina del comma 497 è limitata alle cessioni tra persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali o professionali. Entrambe le parti devono avere tali requisiti. Non è ostativa all'applicazione della disciplina la qualifica di imprenditore agricolo (persona fisica). La qualifica soggettiva è richiesta in capo alla parte sostanziale del negozio giuridico, o al titolare dell'ufficio di diritto privato non rappresentativo che lo stipula.

Nel caso in cui la parte alienante agisca nell'esercizio di impresa, e si tratti di soggetto non costruttore o non avente come attività principale la rivendita di immobili abitativi, la cessione sarà soggetta ad imposte proporzionali di registro, ipotecarie e catastali (art. 10, comma 8-bis, del d.p.r. n. 633/1972; art. 40 del d.p.r. n. 131/1986), ma, difettando il requisito soggettivo sopra descritto, non troverà applicazione la tassazione su base catastale.

*Valore catastale.*

La base imponibile, in presenza dei presupposti normativi, è fissata *ex lege* in corri-

spondenza del valore catastale. Ciò significa che, trattandosi di elemento in possesso della pubblica amministrazione, non è assolutamente indispensabile (anche se opportuno) l'indicazione del valore catastale in atto, né la discriminazione dei valori tra più unità abitative oggetto del medesimo negozio. Normalmente si avrà comunque l'indicazione in atto sia del corrispettivo, sia del valore catastale (eventuali errori di calcolo riferiti a quest'ultimo non possono però legittimare rettifiche o tassazioni sul valore reale). Nel caso di fabbricato privo di rendita o con rendita catastale proposta, occorrerà inserire in atto anche l'apposita istanza ex art. 12 del d.l. n. 70/1988 (in difetto di rendita, l'indicazione del valore catastale in atto è invece necessaria). Nel caso di unico negozio con il quale vengono trasferiti sia immobili abitativi, sia immobili non abitativi né pertinenziali, è indispensabile la distinzione dei relativi corrispettivi (solo la parte di corrispettivo corrispondente all'abitazione e relative pertinenze è irrilevante ai fini dell'imposizione indiretta). Lo stesso vale nel caso in cui solo alcuno degli acquirenti abbia i requisiti soggettivi richiesti, o effettui la necessaria opzione. Nel caso di corrispettivo effettivo inferiore al valore catastale, l'acquirente può non effettuare l'opzione per la tassazione tabellare e, pur con il rischio di possibili accertamenti, ottenere la tassazione sul corrispettivo secondo la disciplina ordinaria. Lo stesso nei casi in cui il corrispettivo sia vincolato per legge, o non possa superare determinati parametri in forza di specifiche convenzioni urbanistiche.

*Quietanze ed accolti.*

In considerazione dell'irrilevanza fiscale del maggior corrispettivo pattuito, e dell'art. 21, comma 3, del t.u., "non sono soggetti ad imposta gli accolti di debiti ed oneri collegati e contestuali ad altre disposizioni nonché le quietanze rilasciate nello stesso atto che contiene le disposizioni cui si riferiscono": la presenza di un accolto di debito finalizzato al pagamento del corrispettivo della cessione, ovvero della quietanza di pagamento di detto corrispettivo, non dà luogo a tassazione.

*Disciplina procedimentale.*

La disciplina sopra descritta si applica previa richiesta resa dall'acquirente al notaio all'atto della cessione. La formula legislativa, pur dando luogo a qualche dubbio, rende assolutamente consigliabile l'inserimento nell'atto di cessione della richiesta dell'acquirente (opportuna, tra l'altro, al fine di consentire l'annotazione a repertorio di onorari e tassa d'archivio ridotti). E' consigliabile anche l'adesione dell'alienante a tale richiesta, in considerazione della responsabilità solidale ai fini delle imposte di cui trattasi. Nei soli casi di atti soggetti a condizione, approvazione od omologazione, poiché il valore è quello del momento in cui si producono gli effetti dell'atto, deve ritenersi possibile la successiva richiesta dell'acquirente, in sede di denuncia ex art. 19 t.u.

Nel mod. 69 di richiesta di registrazione deve essere riportato solo il valore catastale; nel repertorio solo il corrispettivo o valore reale.

*Conseguenze sanzionatorie.*

Deve ritenersi inapplicabile, ricorrendo i presupposti del comma 497, la sanzione prevista dall'art. 72 t.u. per l'occultazione di corrispettivo. Nel caso, però, in cui le parti nonostante la richiesta di tassazione su base catastale occultino il reale corrispettivo, tale comportamento - contrastante con la *ratio* della disposizione - implicherà che le stesse non si sono "avvalse" della disciplina del comma 497, e saranno quindi soggette ai maggiori controlli del comma 495 ed agli accertamenti induttivi ex art. 38 del d.p.r. n. 600/1973.