

### **VALORE NORMALE DEI FABBRICATI**

L'art. 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (in G.U. n. 299 del 27 dicembre 2006), in vigore dal 1° gennaio 2007, prevede - ai fini della uniforme e corretta applicazione delle norme di cui all'art. 54, comma 3, del d.p.r. n. 633/1972 (imposta sul valore aggiunto), all'art. 39, comma 1, del d.p.r. n. 600/1973 (in materia di accertamento delle imposte sui redditi), ed all'art. 52 del d.p.r. n. 131/1986 (testo unico delle disposizioni in materia di imposta di registro), che fanno riferimento al valore normale, o valore in comune commercio dei fabbricati - che con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate siano individuati periodicamente i criteri utili per la determinazione del suddetto valore normale dei fabbricati ai sensi dell'articolo 14 del d.p.r. n. 633/1972, dell'articolo 9, comma 3, del d.p.r. n. 917/1986, e dell'articolo 51, comma 3, del d.p.r. n. 131/1986.

Per effetto dell'emanazione di tali provvedimenti, quindi, in tutti i casi in cui non trova applicazione - in dipendenza di specifiche disposizioni di legge - il valore c.d. automatico su base catastale, gli uffici potranno far riferimento, ai fini delle relative attività di accertamento e rettifica, al "valore normale" quale risultante dai parametri fissati con il provvedimento dirigenziale di cui sopra; ferma ovviamente restando la possibilità di indicare negli atti corrispettivi e valori diversi da quello normale, contestando successivamente l'accertamento sulla base di prove specifiche inerenti la fattispecie concreta.

### **CIRCOLARE AGENZIA ENTRATE N. 28/E DEL 4 AGOSTO 2006**

#### **TRASFERIMENTI IMMOBILIARI – DISCIPLINA AI FINI DELL'IMPOSTA DI REGISTRO (ART. 35, COMMI 21, 22 E 23)**

La legge 23 dicembre 2005, n. 266 (legge finanziaria per il 2006), all'articolo 1, comma 497, ha introdotto – in deroga all'articolo 43 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 – un criterio di determinazione della base imponibile, ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, applicabile alle cessioni di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze che intervengano fra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali. In tali ipotesi, ovvero in presenza dei requisiti soggettivo e oggettivo richiesti dalla norma, la parte acquirente può richiedere – con dichiarazione resa al notaio e recepita nell'atto – che la predetta base imponibile sia costituita dal valore catastale dell'immobile, determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del DPR n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo indicato nell'atto medesimo. Ai sensi di tale disposizione, pertanto, il corrispettivo pattuito dalle parti nell'atto diviene irrilevante ai fini della tassazione indiretta in quanto la base imponibile viene sempre determinata tenendo conto del dato catastale. Tale disciplina, come previsto espressamente dal legislatore, deroga all'articolo 43 del DPR n. 131 del 1986, il quale dispone che per i contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali la base imponibile è costituita dal valore del bene. Ai sensi dell'articolo 51, comma 1, del medesimo DPR si assume come valore dei beni o dei diritti, fatti salvi i poteri accertatori dell'ufficio, quello dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto. Il successivo comma 2 del citato articolo 51 dispone che per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari si intende per valore il valore venale in comune commercio.

#### **RETTIFICA DI VALORE E DI CORRISPETTIVO AI FINI DELL'IMPOSTA DI REGISTRO (ART. 35, COMMA 23-TER):**

Il comma 23-ter dell'articolo 35, inserito nel testo del decreto in sede di conversione, introduce un ulteriore comma 5-bis all'articolo 52 del DPR n. 131 del 1986, recante disposizioni in tema di rettifica del valore degli immobili.

Ai sensi del predetto comma 5-bis, le disposizioni dei commi 4 e 5 dell'articolo 52 citato non si applicano relativamente alle cessioni di immobili e relative pertinenze diverse da quelle disciplinate dall'articolo 1, comma 497, della legge n. 266 del 2005, cioè alle cessioni diverse da quelle che intervengono fra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze.

Si ricorda che il comma 4 dell'articolo 52, esclude - per gli immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita - il potere dell'ufficio di rettificare il valore dell'immobile se dichiarato in misura non inferiore all'importo risultante dalla moltiplicazione della rendita per determinati coefficienti (conformemente, cioè, al valore catastale).

**Per effetto della rimozione del predetto limite alla potestà di rettifica, agli atti prima richiamati tornano applicabili le disposizioni generali enunciate all'articolo 52, comma 1, del citato DPR n. 131, che consentono all'ufficio di rettificare il valore dichiarato sulla base del valore venale dell'immobile.**