

+39 051 6358311

*Agenzia delle Entrate***DIREZIONE REGIONALE DELL'EMILIA ROMAGNA****Via Marco Polo, 60 - 40131 BOLOGNA
tel. 051/6358111 - fax 051/6358310 - fax 051/6358318
Ufficio Fiscalità Generale****COMUNICAZIONE VIA FAX****DESTINATARIO: Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini.****ALL'ATTENZIONE: Dottor Marco Gori.****NUMERO FAX 0543-21523.****NUMERO PAGINE CHE SEGUONO 7**

Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne è vietata la diffusione in qualunque modo eiegulto. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio è destinato, La invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne dato tempestiva comunicazione al mittente o a non utilizzare in alcun caso il suo contenuto.

Qualsivoglia utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali.

Bologna, 5 febbraio 2008**Oggetto: consulenza n. 5/2008 – valutazione tabellare - divisioni senza conguaglio.**

Trasmetto risposta alla consulenza in oggetto, pervenuta in data 9 novembre 2007.

Chiedo cortese conferma dell'avvenuta, completa ricezione al numero 051-6358318.

Il Responsabile
dott. Angelo Gasbarro.


+39 051 6358311



Direzione Regionale dell'Emilia Romagna

Ufficio Fiscalità generale

Bologna, 05/02/2008



CONSIGLIO NOTARILE DEI
DISTRETTI RIUNITI DI FORLÌ E
RIMINI
VIA FOSSATO VECCHIO, 2/F
47100 FORLÌ (FC)

Prot. n. 909-6231/2008

OGGETTO: Consulenza giuridica n. 909-5/2008-ART.11, legge 27 luglio 2000, n.212.
Associazione/Ordine **CONSIGLIO NOTARILE DEI DISTRETTI
RIUNITI DI FORLÌ E RIMINI**
Codice Fiscale 80005380404
Istanza presentata il 09/11/2007

Con la richiesta di consulenza giuridica specificata in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 1 comma 497 della L. n. 266 del 2005, è stato esposto il seguente

QUESITO

Il notaio Marco Gori, nella sua qualità di Presidente del Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini ed ai sensi della circolare ministeriale n. 99 del 18 maggio 2000, paragrafo 2.2, chiede se sia applicabile la "preclusione alla rettifica del valore" di cui all'articolo 52, commi 4 e 5, D.P.R. 131 del 26 aprile 1986 agli atti aventi ad oggetto divisioni di patrimoni ereditari senza pagamento di conguagli.

Il dubbio nasce da due interpretazioni dell'Agenzia delle Entrate, apparentemente in contrasto fra loro.

In particolare, con circolare n. 6/E del 6 febbraio 2007 l'Agenzia delle Entrate,

Direzione Centrale Accertamento, al paragrafo 1.2 ha chiarito che "la preclusione alla rettifica del valore prevista dai commi 4 e 5 dell'articolo 52 TUR continua a trovare applicazione con riferimento agli atti che non costituiscono cessione di immobili, sempre che risultino valori dichiarati o corrispettivi pattuiti in misura non inferiore ai valori catastali rivalutati" "è il caso, ad esempio, degli atti aventi natura dichiarativa, come le divisioni senza conguaglio".

Con successiva risoluzione del 14 giugno 2007 l'Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Normativa e Contenzioso, ha affermato che l'articolo 1, comma 487, L. 266 del 23 dicembre 2005 che, com'è noto, ha introdotto il criterio del "prezzo-valore", "ha sempre ad oggetto la cessione" posto che tale disposizione "ai fini dell'applicazione del criterio catastale per la determinazione della base imponibile fa generico riferimento alle cessioni aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, senza qualificare ulteriormente il tipo di cessione" "pertanto, con riferimento alla fattispecie prospettata" "si deve escludere l'applicazione del criterio tabellare alle divisioni senza conguaglio".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Il Consiglio Notarile ritiene che l'Agenzia, con l'interpretazione resa nella più recente risoluzione, abbia affermato come nuova regola generale quella in base alla quale "la preclusione alla rettifica del valore (valutazione catastale automatica) si applicherebbe solo alle cessioni di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze e, conseguentemente, non si applicherebbe a tutti gli atti aventi natura diversa dalle cessioni, quali le divisioni senza conguaglio".

Per contro, il Consiglio ritiene che l'unica interpretazione accettabile sia quella espressa nella circolare n. 6/E del 6 febbraio 2007.

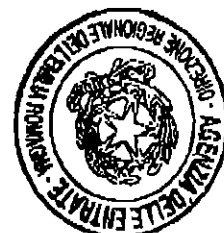
Dal combinato-disposto degli articoli 51 comma 3, 52 comma 1, 52 comma 4 e 52 comma 5-bis può infatti evincersi che:



- 1) è regola generale ancora in vigore quella per cui è preclusa la rettifica di valore, con conseguente applicazione della valutazione gabellare, per tutti gli atti che hanno ad oggetto beni immobili o diritti immobiliari iscritti in catasto con attribuzione di rendita, fatta eccezione per i terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria (articolo 51, comma 3 e 52, comma 4);
- 2) con l'entrata in vigore del comma 5-bis ("le disposizioni dei commi 4 e 5 non si applicano relativamente alle cessioni di immobili e relative pertinenze diverse da quelle disciplinate dall'articolo 1 comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 226") si introduce una nuova eccezione alla regola generale, limitando il metodo tabellare alle sole cessioni di immobili abitativi a persona fisica non esercente attività commerciale, artistica e professionale, chiunque sia il venditore e purché l'acquirente stesso eserciti un specifica opzione;
- 3) se fosse esatta l'interpretazione espressa nella risoluzione n. 136 del 14 giugno 2007 il legislatore si sarebbe limitato a sostituire il comma 4 dell'articolo 52 TUR con un nuovo comma 4 del seguente tenore "non sono sottoposti a rettifica il valore o il corrispettivo pattuito per immobili ad uso abitativo e relative pertinenze la cui cessione è disciplinata dall'articolo 1, comma 497" della citata L. 226/2005;
- 4) sempre se fosse esatta l'interpretazione espressa nella risoluzione n. 136 del 14 giugno 2007 non si spiegherebbe la persistente vigenza del riferimento (nell'articolo 52, comma 4) ad immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita in misura non inferiore, per i terreni, a 75 volte il reddito dominicale risultante in catasto e che ha senso solo se la c.d. valutazione catastale automatica sia ancora applicabile, ad esempio, ad atti aventi ad oggetto divisioni senza conguaglio relative a terreni agricoli.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Si riporta la normativa attinente al quesito.



L'articolo 34, D.P.R. 131 del 26 aprile 1986, al comma 1 primo inciso e 2 recita che "la divisione con la quale ad un dividente sono assegnati beni per un valore complessivo eccedente quello a lui spettante sulla massa comune, è considerata vendita limitatamente alla parte eccedente" e che "i conguagli superiori al cinque per cento del valore della quota di diritto" "sono soggetti ad imposta con l'aliquota stabilita per i trasferimenti mobiliari fino a concorrenza del valore complessivo dei beni mobili e dei crediti compresi nella quota e con l'aliquota stabilita per i trasferimenti immobiliari per l'eccedenza".

A sua volta, l'articolo 51, dello stesso Testo Unico dispone, al comma 1, che "si assume come valore dei beni o dei diritti, salvo il disposto dei commi successivi, quello dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto".

Dispone poi al comma 2 che "per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari e per quelli che hanno per oggetto aziende o diritti reali su di esse, si intende per valore il valore venale in comune commercio".

Il successivo articolo 52, comma 4, prevede poi che "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 dominicale risultante in catasto, aggiornati con i coefficienti stabiliti per le imposte sul reddito" e che "la disposizione del presente comma non si applica per i terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria".

Ancora, l'articolo 1, comma 497, L. 266 del 23 dicembre 2005 ha introdotto il c.d. principio del prezzo-valore, disponendo (nel testo modificato ed attualmente in vigore) che "in deroga alla disciplina di cui all'articolo 43" del TUR (la base imponibile è costituita per i contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali dal valore del bene o del diritto alla data dell'atto) "e fatta salva l'applicazione dell'articolo 39, primo comma, lettera d, ultimo periodo" D.P.R. 600 del 29 settembre



1973 "per le sole cessioni nei confronti di 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" dello stesso testo unico "indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto" e con la precisazione che "le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito".

Infine, l'articolo 52, comma 5-bis, del Testo Unico, introdotto dall'articolo 35, comma 23-ter, D.L. 223/2006, convertito in L. 248/2006, prevede che "le disposizioni dei commi 4 e 5 non si applicano relativamente alle cessioni di immobili e relative pertinenze diverse da quelle disciplinate dall'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 e successive modificazioni".

Alla luce della normativa richiamata si possono trarre le seguenti conclusioni.

Preliminarmente, la lettura dell'articolo 52, comma 5-bis e del richiamato articolo 1, comma 497, L. 266 del 23 dicembre 2005 (nel testo modificato ed attualmente in vigore) consente di affermare che, a partire dal 1 gennaio 2007, con riferimento alle cessioni di immobili soggette ad imposta di registro è stato fortemente ridotto l'ambito applicativo della valutazione catastale, disciplinata dall'articolo 52, commi 4 e 5, D.P.R. 131/1986.

In tal modo è stato sostanzialmente ripristinato l'accertamento del valore imponibile quale regola generale per i controlli sui valori dichiarati nelle cessioni stesse.

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con circolare n. 6 del 6 febbraio 2007, paragrafo 1.1, "per effetto della novella in argomento viene meno il limite al potere di accertamento di valore, ad eccezione delle cessioni di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze che si realizzano tra privati, cioè tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, a condizione



che la parte acquirente richieda al notaio rogante l'identificazione della base imponibile con il valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo pattuito" e che quest'ultimo sia indicato in atto.

Partendo dal dato normativo, che limita alle cessioni di immobili l'effetto della novella, l'Agenzia, nella stessa circolare, al paragrafo 1.2, chiarisce anche che "la preclusione alla rettifica del valore prevista dai commi 4 e 5 dell'articolo 52 T.U.R. continua a trovare applicazione con riferimento agli atti che non costituiscono cessione di immobili", ad esempio gli "atti aventi natura dichiarativa, come le divisioni senza conguaglio".

Tale interpretazione, lungi dall'essere contraddetta, risulta confermata nella successiva risoluzione n. 136 del 14 giugno 2007.

In tale sede, esaminando il caso di una divisione con assegnazione di beni di valore eccedente la quota di diritto e con conguaglio superiore al 5% della quota stessa, l'Agenzia ha chiarito che "la previsione legislativa del comma 497 ha sempre ad oggetto la cessione".

Proprio per tale motivo, e limitatamente all'applicabilità del criterio del prezzo-valore di cui all'articolo 1, comma 497, L. 266/2005, l'Agenzia chiarisce che in caso di divisione con conguaglio "il criterio c.d. tabellare è applicabile soltanto al conguaglio divisionale".

Sempre limitatamente all'applicabilità del criterio del prezzo-valore di cui all'articolo 1, comma 497, L. 266/2005, correttamente precisa che "con riferimento alla fattispecie prospettata, si deve escludere l'applicazione del criterio c.d. tabellare alle divisioni senza conguaglio".

In definitiva, le divisioni immobiliari senza conguaglio esulano dalla problematica del prezzo-valore ma, nel rispetto delle condizioni di legge, per esse continua a trovare applicazione la preclusione alla rettifica del valore di cui all'articolo 52, comma 4 e 5, Testo Unico.

Per contro, in caso di divisioni con conguaglio saranno applicabili il principio



del prezzo-valore limitatamente al conguaglio stesso e, nel rispetto delle condizioni di legge, la preclusione di cui all'articolo 52, comma 4 e 5, sul residuo valore.

lice

IL DIRETTORE REGIONALE

