

IL REGIME FISCALE APPLICABILE AGLI ATTI DI CESSIONE
IMMOBILIARE

Nell'ambito delle imposte indirette dovute in relazione agli atti dispositivi a titolo oneroso di diritti reali su beni immobili, il decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con legge 4 agosto 2006 n. 248 ("Decreto Bersani") ha introdotto, due innovativi principi: da un lato la nuova determinazione della base imponibile non più genericamente ancorata alla cd. "valutazione catastale" rispetto alla quale i margini di intervento correttivo in sede di successiva verifica fiscale da parte degli Uffici delle Entrate erano davvero esigui; dall'altro una generale sussunzione di tutti i negozi dispositivi di diritti reali sotto l'egida del regime dell'imposta di registro, sicchè anche gli atti dispositivi posti in essere da soggetti I.V.A. sono tendenzialmente destinati ad essere considerati atti "I.V.A. ESENTI" ma sottoposti all'imposta di registro proporzionale, in deroga al principio generale dell'alternatività I.V.A.-REGISTRO posto dall'art. 40 D.P.R. 131/86 (T.U. dell'imposta di Registro).

IL "NUOVO" REGIME DELLA BASE IMPONIBILE

A) IL VALORE NORMALE DEL BENE ED IL PRINCIPIO DELLA LIBERA RETTIFICABILITA' DEI VALORI DICHIARATI

In seguito al "Decreto Bersani" è stato, di fatto, rimosso il disposto dell'art. 52, comma 4 del D.P.R. 131/86 che impediva agli Uffici delle Entrate qualunque rettifica dei valori dichiarati in atto, a condizione che gli stessi, fossero risultati pari o superiori a quel "minimum" determinato dalla capitalizzazione delle rendite catastali. Perciò, sia in materia di "prezzo" (dovendo essere, per gli atti soggetti ad I.V.A., di principio, il corrispettivo pagato il valore di riferimento, posto che l'I.V.A., a norma dell'art. 13 D.P.R. 633/72, è un'imposta incidente sul corrispettivo pagato), sia in materia di "valore dell'immobile" (per gli atti soggetti ad imposta di registro la tassazione è stata, da sempre, collegata al valore dell'immobile in comune commercio, fatto coincidere, per prassi, col prezzo dichiarato in atto), le parti coinvolte erano scevre da qualsiasi rischio del cosiddetto "accertamento maggior valore" allorché quanto dichiarato in atto coincidesse o fosse superiore al valore (rivalutato) delle rendite catastali (o del reddito dominicale per i terreni diversi da quelli a destinazione edificatoria) moltiplicati per i coefficienti fissi di legge (ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131), con l'unico limite dato dall'eventuale scoperta di elementi inconfutabili destinati ad evidenziare corrispettivi non dichiarati.

Oggi, invece, il **principio generale è quello della pressoché libera rettificabilità, da parte degli Uffici delle Entrate,**

dei valori dichiarati quando questi siano inferiori al "valore normale del bene". La nozione di "valore normale" del bene è individuata dall'art. 14 del D.P.R. 633/72 secondo cui: "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 condizione 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". Questo principio è però stato oggetto di un parziale adeguamento, reso applicabile sia per gli atti a regime I.V.A., sia per gli atti soggetti ad imposta di registro, dal **Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007**, in base al quale, modificandosi i criteri - ai sensi della legge 223/06 che aveva rettificato l'art. 54, comma 3 del D.P.R. 633/72 - per la determinazione del valore normale degli immobili, essi sono stabiliti facendo riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Senonché, per gli atti soggetti al regime I.V.A. (siano essi anche atti I.V.A. esenti) tale ultimo criterio è stato disapplicato in virtù dell'avvenuta abrogazione dell'art. 54, comma 3, secondo periodo del D.P.R. 633/72, ad opera della legge Comunitaria 2008 e quindi, per tali atti si è tornati al concetto tradizionale di "valore normale" quale sopra esplicitato.

Si presti attenzione, poi, al fatto che nell'ambito della determinazione della base imponibile assumono talvolta rilevanza assoluta specifici meccanismi presuntivi che, in effetti, applicati a talune fattispecie concrete possono rivelarsi di dubbia giustizia. E' il caso, ad esempio del meccanismo introdotto dal comma 23-bis dell'art. 35 della legge 248/06, che opera per i soli atti soggetti ad I.V.A. (ma non anche per quelli che, pur rientrando nel campo I.V.A., siano I.V.A. esenti), per il quale il valore costituente la base imponibile non può mai essere inferiore al valore del finanziamento contratto per l'acquisto, pena accertamento in capo al venditore (con conseguente diritto, da parte di quest'ultimo, di rivalsa nei confronti dell'acquirente?), in sede di dichiarazione annuale I.V.A., del maggior valore che verrà fatto coincidere, quanto meno, con l'importo del finanziamento. Si tratta di una presunzione che, pur essendo "relativa" e dunque suscettibile di prova contraria da parte del contribuente, avrà bisogno di prove documentali e documentate, così come previsto dalla Ris. Agenzia delle Entrate n. 122 del giorno 1 giugno 2007 resa rispetto ad una specifica istanza di interpello. La norma "sanzionatoria", per inciso, si aggiunge alla conseguenza (già più volte ribadita dalle Circolari 20 aprile 2005 n. 15/E e 31 maggio 2005 n. 26/E) per cui la detrazione degli interessi passivi dei mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale

sarà commisurata solo alla parte del mutuo che corrisponda al prezzo dichiarato nella compravendita (e ciò vale per tutti gli atti, sia per quelli rientranti nell'ambito I.V.A., che per quelli che scontano l'imposta di registro).

B) LE ULTIME NOVITA' IN MATERIA DI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE

E' ovvio che l'incidenza di una siffatta regola sulle contrattazioni immobiliari determina il grave rischio di impedire la certezza e la definitività della rappresentazione delle spese da sostenere per l'acquisto e, per questa via, la stessa certezza del diritto.

Al fine di ridurre il disagio generato da questa comune incertezza e, probabilmente, al fine di circoscrivere gli inevitabili ricorsi che il cittadino che abbia dichiarato il vero potrebbe trovarsi a dover proporre nei confronti di un Fisco accertatore "sommario" di presunte evasioni, il comma 307 della legge Finanziaria per il 2007 - come si è detto sopra - ha previsto l'emanazione di provvedimenti periodici, da parte della Agenzia delle Entrate, idonei a determinare criteri utili per la individuazione del valore normale dei fabbricati, maturando così l'idea di offrire comunque dei parametri di riferimento capaci di fissare dei valori di mercato alla stregua dei quali rapportare i criteri per l'accertamento del "valore normale" degli immobili. Il primo provvedimento in tal senso è stato emanato lo scorso 27 luglio 2007 e pubblicato nella "Gazzetta Ufficiale" del 7 agosto 2007. Esso prevede la determinazione del valore normale attraverso la moltiplicazione del "valore immobiliare unitario" (quale determinato semestralmente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare in riferimento a singole zone omogenee del territorio di ciascun Comune e diversificato a seconda delle diverse tipologie di immobile, non necessariamente coincidente con le singole categorie catastali) per la superficie catastale dell'immobile, comprensiva delle murature interne ed esterne. Il tutto tenendo conto di taluni aggiustamenti quali la valutazione del 50% per le murature a confine, del 30% per balconi, del 15% per terrazzi fino a 25 metri, del 50% per cantine con accesso diretto e per retrobottega, del 25% per soffitte e cantine senza accesso diretto. A tali dati vengono applicati dei coefficienti, in diminuzione o in aumento, nel caso in cui l'immobile considerato abbia caratteristiche particolari che facciano, rispettivamente, diminuire o incrementare il suo valore medio. Gli Uffici delle Entrate avranno comunque la possibilità di rapportare i valori così determinati a tutte le informazioni indirette in loro possesso che possano, in qualche modo, incidere - o in diminuzione o in aumento - rispetto ai valori considerati (ad esempio per effetto di valori determinati in ordine a fabbricati similari che siano stati oggetto di accertamenti

divenuti definitivi o di atti negoziali non accertati stipulati nell'ultimo triennio).

Tuttavia, il provvedimento in discorso riguarda soltanto i fabbricati, laddove la regola del riferimento al "valore normale" degli immobili si applica anche ai terreni (agricoli ed edificabili).

C) LE SANZIONI PREVISTE

Il "Decreto Bersani" ha provveduto altresì ad un inasprimento delle sanzioni previste per il caso di dichiarazione mendace del prezzo di vendita e di occultamento di corrispettivo. In tal senso il comma 21 dell'art. 35 del richiamato decreto, modificando il comma 498 della legge Finanziaria 23 dicembre 2005 n. 266, prevede anzitutto:

a) l'applicazione delle imposte dovute per l'atto sull'intero importo accertato;

b) una sanzione pari ad un valore dal cinquanta al cento per cento della differenza tra l'imposta dovuta e quella pagata in base al corrispettivo dichiarato.

Scatta poi l'autonoma sanzione, per occultamento di corrispettivo, prevista dall'art. 72 del D.P.R. 131/86 e fissata nella misura dal duecento al quattrocento per cento calcolata sulla maggiore imposta dovuta; nonché la sanzione, prevista dall'articolo 71 dello stesso D.P.R. 131/86, per insufficiente dichiarazione di valore, fissata nella misura dal cento al duecento per cento della differenza tra l'imposta pagata e quella dovuta.

Ferme restano, inoltre, le disposizioni sanzionatorie per omessa o insufficiente dichiarazione dei redditi o per la rettifica delle dichiarazioni I.V.A. (del cedente) di cui all'art. 1, comma 2 e 5, comma 4, del D.Lgs. 18 dicembre 1997 n. 471. Tali rettifiche possono essere compiute dagli Uffici Finanziari senza alcuna necessità di dover preventivamente dimostrare l'incompletezza, falsità o inesattezza, degli elementi indicati nelle dichiarazioni o irregolarità nella tenuta di scritture contabili.

Vi è poi spazio, almeno nei casi più gravi, per l'applicazione delle norme sul reato di frode fiscale (articoli 3 e 4 del D.Lgs. 10 marzo 2000 n. 74) e per l'applicazione delle sanzioni, in caso di atti soggetti ad I.V.A., delle sanzioni per omessa o parziale fatturazione. Pare, invece, non applicabile la disciplina sulla dichiarazione privata falsa in atto pubblico, in quanto la giurisprudenza ha ritenuto che la simulazione relativa del prezzo non possa farsi rientrare tra le dichiarazioni rilevanti ai fini del falso in atto pubblico, in quanto l'atto non è destinato a provare la verità in ordine alla dichiarazione del prezzo, nonostante l'avvertenza resa ufficialmente in atto dal Notaio circa la gravità delle conseguenze di una dichiarazione di prezzo falsa o inesatta.

Da ultimo l'articolo 1, comma 164 della legge 24 dicembre 2007

n. 244 (Legge Finanziaria per il 2008) prevede una responsabilità solidale (con il venditore) dell'acquirente privato di beni immobili venduti da impresa, in caso di dichiarazione mendace del corrispettivo dichiarato in atto e nella fattura del venditore. Tale disposizione non trova applicazione nel caso di cessioni I.V.A. esenti essendo stata prevista solo per il caso di atti per i quali deve essere corrisposta l'I.V.A. E' prevista, a favore del cessionario, la possibilità di una sorta di ravvedimento operoso, potendo egli regolarizzare la sua posizione attraverso il versamento, entro sessanta giorni dalla stipula dell'atto, della maggiore imposta dovuta. Analogo "ravvedimento operoso" non è previsto a favore del cessionario soggetto I.V.A. che era già ritenuto responsabile solidale con il venditore, ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art. 60bis del D.P.R. 633/72.

D) LA PORTATA RESIDUALE DELLA "VALUTAZIONE AUTOMATICA CATASTALE": IL COMMA 497 DELLA LEGGE FINANZIARIA PER IL 2006

Rispetto alla suesposta regola generale, secondo la quale il valore rilevante ai fini fiscali è dato dal "valore normale" degli immobili, suscettibile sempre di verifica da parte degli Uffici, l'art. 1, comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 266 ha offerto l'opportunità, per i soggetti contraenti privati (con originaria esclusione, dunque, dei casi in cui soggetto disponente fosse un soggetto diverso dalla persona fisica) che ne facciano esplicita richiesta in seno all'atto, di usufruire - ai fini della tassazione dell'atto - del criterio della cd. "valutazione catastale automatica", determinata dalla moltiplicazione della rendita catastale (o, per i terreni, del reddito dominicale) per i coefficienti fissi stabiliti dalla legge (1), ai sensi e con gli effetti di cui all'articolo 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86 e quindi con conseguenziale impossibilità per gli Uffici di rettificare il valore dichiarato, a condizione che:

- a) l'atto abbia per oggetto beni immobili a destinazione abitativa (2) e relative pertinenze;
- b) l'acquirente dichiari il prezzo effettivo corrisposto per l'acquisto, facendo esplicita richiesta al notaio rogante di applicazione delle aliquote di imposta sul cd. "valore catastale";
- c) (ovviamente) il bene oggetto dell'atto sia dotato di una rendita catastale (o del reddito dominicale per i terreni pertinenziali non suscettibili di sfruttamento edificatorio) sia pure solo "proposta" (in tal caso essendo consigliabile comunque invocare l'applicazione dell'art. 12 l.154/88 ai fini dell'attribuzione di rendita definitiva). Per cui, in caso di mancanza di rendita catastale attribuita o proposta, torna ad applicarsi la regola generale della tassazione su di una base imponibile costituita dal cd. "valore normale in comune commercio".

In ordine alla effettiva ampiezza della portata della regola eccezionale posta dal succitato comma 497 sono sorti, già all'indomani della sua introduzione, diversi dubbi interpretativi.

In primo luogo si è posto il problema di determinare se la norma fosse applicabile solo alle fattispecie traslative o anche ad altre fattispecie di natura derivativo-costitutiva (ad esempio la cessione del diritto di usufrutto o di altri diritti reali) e se, inoltre, l'applicabilità della norma fosse limitata agli atti volontari o anche agli atti dell'Autorità Giudiziaria che esulano dalla volontà contrattuale privata. Sul punto è stata ampiamente chiarificatrice la Risoluzione n. 141/E dell'Agenzia delle Entrate, resa in data 21 giugno 2007, in ordine all'interpello di un contribuente. L'Agenzia, nel confermare che il generico riferimento alle "cessioni" contenuto nella norma del comma 497, non può escludere l'estensione della sua applicazione anche ad altre fattispecie assimilabili al trasferimento, anche se di natura derivativo-costitutiva, ribadisce, tuttavia, l'imprescindibilità dell'intervento notarile all'atto senza il quale non esiste un soggetto capace di recepire la espressa richiesta di parte (condizione ineliminabile posta dalla norma) circa la volontà di invocare l'applicazione della tassazione col criterio della "valutazione automatica" e la conseguenziale obbligatoria dichiarazione del prezzo effettivamente corrisposto (ancorché eventualmente più elevato del valore catastalmente determinato). Sicché l'applicabilità del detto comma 497 resta esclusa in tutti i casi in cui: o ci si trovi in presenza di scrittura private semplici, privi di autentica notarile (in caso di scritture private autenticate, il Notaio farà menzione dell'avvenuta richiesta di applicazione del comma 497 in seno all'autentica), o di atti diversi da quelli volontaristici privati, come la sentenza costitutiva di esecuzione in forma specifica richiesta, ex art. 2932 C.C., in presenza di inadempimento di contratto preliminare o il decreto di trasferimento in sede di espropriazione forzata o di espropriazione per pubblica utilità.

In relazione ai beni pertinenziali coinvolti dalla norma nello stesso trattamento fiscale (quanto alla determinazione della base imponibile) del bene principale, era poi sorto il problema di stabilire se la regola fissata dal comma 497 restasse applicabile a qualunque tipologia di beni che fossero pertinenziali rispetto al bene principale oggetto di negoziazione e se il numero delle pertinenze che potessero godere di questa speciale modalità di tassazione dovesse, o meno, considerarsi limitato. Una prima risposta a tali problematiche veniva, invero, dallo stesso tenore letterale della norma che, riferendosi unicamente e genericamente alle "pertinenze" lasciava intendere che queste potessero essere di

qualunque tipologia e non dovessero essere sottoposte a quella limitazione numerica che era, invece, stata prevista in materia di agevolazioni relative all'acquisto della "abitazione principale" (ove l'agevolazione si estende alle sole pertinenze ricomprese nelle categorie catastali C/2 - C/6 e C/7, in ragione di una sola pertinenza per ciascuna categoria). Sull'argomento è più volte intervenuta l'Agenzia delle Entrate (si vedano a tal proposito le risposte fatte pervenire a "Telefisco" 2006 - da "Il Sole 24 Ore" del giorno 1 febbraio 2006, nonché la Circolare n. 6/E del 13 febbraio 2006). Da ultimo, poi, sembra definitivamente chiarificatrice, al riguardo, la Circolare della Agenzia delle Entrate n. 12/E dell'1 marzo 2007 la quale ha sancito che: "[...] la sussistenza del vincolo pertinenziale, rendendo il bene servente una proiezione del bene principale, consente di attribuire alla pertinenza la medesima natura del bene principale.", continuando, poi, nell'affermazione che: "La sussistenza di tale nesso [pertinenziale n.d.r.] consente di estendere alla pertinenza l'applicazione della medesima disciplina dettata per la tipologia del fabbricato principale, sia nell'ipotesi in cui questo e la pertinenza siano oggetto del medesimo atto di cessione, sia nell'ipotesi in cui i due beni siano ceduti con atto separato.". Con ciò sembra ormai definitivamente assodato che perfino un terreno (ad eccezione dei terreni a destinazione edificatoria, stante l'inapplicabilità del regime di valutazione automatica ai terreni edificabili) possa considerarsi bene pertinenziale rispetto all'abitazione che gode del trattamento fiscale privilegiato del comma 497 e sottoposto, quanto alla determinazione della base imponibile, al medesimo trattamento, il tutto, ovviamente, sotto la condizione che il regime pertinenziale, determinato ai sensi dell'articolo 817 C.C. (e pertanto risolvibile in qualsiasi momento per volontà del disponente), venga esplicitato in seno all'atto. In relazione al momento in cui può costituirsi il vincolo pertinenziale affinché lo stesso assuma rilevanza ai fini di cui al detto comma 497, l'ampiezza della portata normativa consente di ritenere che il vincolo possa preesistere all'atto di trasferimento o essere costituito anche in seno allo stesso atto e quindi coevamente all'acquisto. Non sembra, poi, che il bene-pertinenza sia da trasferirsi necessariamente insieme all'unità principale, potendo quest'ultima avere formato oggetto di separato atto, perfino antecedente l'entrata in vigore dello stesso comma 497 o potendo formare il bene-pertinenza oggetto di un successivo separato atto che, a condizione sempre che il vincolo pertinenziale sia esplicitato, verrà tassato secondo le regole disposte dal comma 497 applicabili al bene principale.

Altro argomento sul quale a lungo si è disquisito, è se il principio posto dal comma 497 possa applicarsi anche agli atti

divisionali. Qui occorre distinguere tra operazioni divisionali "pure", che non prevedano, cioè, conguagli, e divisioni con conguaglio. Quanto alle prime è intuitivo escludere l'applicabilità del criterio tabellare, trattandosi di operazioni di natura dichiarativa alle quali resta naturalmente estranea la portata del comma 497 che, per espressa previsione letterale, rimane applicabile solo alle "cessioni" e dunque agli atti di natura traslativo-costitutiva. E' scontato, però, che alle divisioni cd. "pure" possa applicarsi il limite al potere di verifica dell'A.F. del valore dichiarato dalle parti, quando esso non sia inferiore a quello catastale rivalutato. Ciò lo si evince dal fatto che quando il "Decreto Bersani" ha introdotto il principio dell'irrilevanza della valutazione automatica catastale al di fuori delle ipotesi contemplate dal comma 497, lo ha limitato alle sole ipotesi traslativo-costitutive di diritti reali ma non lo ha esteso alle altre fattispecie negoziali come la divisione avente portata unicamente dichiarativa. Il che, peraltro, risulta confermato nella Circolare n. 6/E del 6 febbraio 2007 dell'Agenzia delle Entrate. Quanto, invece, alle divisioni con conguaglio, la stessa Circolare, al paragrafo 1.4, poi richiamato nella Risoluzione n. 136/E del 14 giugno 2007 della stessa Agenzia delle Entrate, ha esplicitamente previsto la possibilità di estendere l'applicabilità del comma 497 - in presenza di immobili abitativi - anche alle divisioni con conguaglio. In tal caso la norma dell'art. 34 del T.U.R. stabilisce che, in presenza di assegnazioni di beni ad un condividente il cui valore ecceda il 5% del valore della quota di diritto allo stesso spettante, l'eccedenza dovrà essere tassata come vendita, a prescindere dall'effettiva corresponsione del conguaglio. A tal fine diventa vantaggioso servirsi del comma 497 affinché la tassazione dell'atto non si applichi al conguaglio effettivamente pagato, ma al valore dell'eccedenza dei beni (abitativi) immobiliari attribuiti al condividente a carico del quale è posto il conguaglio determinata secondo i valori catastali del bene stesso.

E) L'AMPLIAMENTO DELLA PORTATA DEL COMMA 497

Il **comma 309 della legge Finanziaria per il 2007** ha introdotto un ulteriore **ampliamento nell'applicazione della fattispecie di cui al comma 497**, prevedendo che la tassazione dell'atto sulla base imponibile determinata con la cd. "valutazione automatica" possa essere **applicata in tutte le ipotesi di cessione di fabbricati ad uso abitativo (e loro pertinenze), indipendentemente dalla qualità rivestita dal soggetto cedente (e dunque anche quando quest'ultimo sia un soggetto diverso dalla persona fisica e cioè sia un'impresa o una società), in presenza di esplicita richiesta di parte in tal senso e sempre a condizione di dichiarare il prezzo effettivo della vendita**. Il tutto purché l'acquirente sia un soggetto non agente

nell'esercizio di impresa, arte o professione e l'atto non sia obbligatoriamente soggetto ad I.V.A. (cioè fatta eccezione per i casi di vendita di beni immobili a destinazione abitativa venduti dalle imprese costruttrici o restauratrici prima del decorso del quinquennio dalla fine delle opere) ma soggetto ad imposta di registro.

Pertanto non assume più rilevanza la qualità di persona fisica, o meno, di chi vende, mentre conserva rilevanza, sia la qualità dell'acquirente, che deve essere soggetto non agente nell'esercizio di impresa, arte o professione, sia il regime di tassabilità dell'atto, che non deve essere atto soggetto ad I.V.A. anche se posto in essere da soggetto I.V.A. (ma fuori dai casi di applicabilità di tale imposta; ad esempio essendo la cessione effettuata da impresa diversa da quella costruttrice ovvero dalla stessa impresa costruttrice ma decorsi cinque anni dalla ultimazione dei lavori).

F) LE SANZIONI PREVISTE IN CASO DI MENDACE DICHIARAZIONE DEL CORRISPETTIVO PATTUITO NELL'AMBITO DELLA RICHIESTA DI APPLICAZIONE DEL COMMA 497

La norma così come novellata dalla Finanziaria, fa salva, tuttavia, la capacità di accertamento del reddito d'impresa (in capo al cedente) qualora venisse dichiarato, quale prezzo, una somma inferiore al valore normale del bene oggetto di negoziazione.

Se è vero, infatti, che non trova applicazione nel caso in esame la norma sanzionatoria sull'occultamento di corrispettivo di cui all'art. 72 del T.U.R. (pagamento dal 200% al 400% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata, detratto l'importo della sanzione eventualmente irrogata ai sensi dell'art. 71 per il caso di insufficiente dichiarazione di valore) per l'ovvia ragione che qui, proprio a causa della richiesta di base imponibile forfettizzata, non esiste una ipotetica differenza tra "imposta dovuta" ed "imposta pagata", è pur vero che - fermi ed impregiudicati, per l'acquirente, i benefici collegati alla scelta dell'opzione offerta dal comma 497 (quale l'esclusione dei controlli fiscali straordinari di cui al comma 495 e la disapplicazione, ai sensi del comma 498, degli articoli 38, comma III del D.P.R. 600/1973 e 52, comma I del T.U. di cui al D.P.R. 131/86) (5), resta sanzionabile l'infedeltà dei ricavi realizzati e dichiarati dal cedente, con conseguente rettifica della relativa dichiarazione dei redditi.

Una sanzione generale resta in essere quando siano state omesse o rese dichiarazioni mendaci, non veritiere, inesatte o incomplete in relazione alle dichiarazioni (da rendersi nella forma della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà) che fanno riferimento alle modalità di pagamento del corrispettivo e alla presenza, o meno, di mediatori con precisazione delle somme loro corrisposte e delle relative

modalità di pagamento. In tali casi, come chiarito dalla Circolare Agenzia delle Entrate n. 6/E del 6 febbraio 2007, viene meno la preclusione dell'accertamento di valore e la base imponibile sarà costituita, in sostituzione di quella determinata dalla valutazione automatica catastale, dal valore effettivo normale dell'immobile oggetto di negoziazione.

LE NUOVE MODALITA' DI TASSAZIONE DEGLI ATTI: LA LIMITAZIONE AL PRINCIPIO DELL'ALTERNATIVITA' IVA-REGISTRO

Il secondo elemento innovativo recato dal "Decreto Bersani" è quello di una profonda revisione del principio dell'alternatività posto dall'articolo 40 del T.U.R. per il quale tutte le volte in cui un'operazione negoziale fosse attratta nel regime I.V.A., ancorché in eventuale esenzione dall'imposta medesima, l'atto avrebbe scontato l'imposta di registro, quella ipotecaria e quella catastale, non nelle misure proporzionali, ma in quelle fisse determinate dalla legge. Oggi, invece, il principio dell'alternatività I.V.A./REGISTRO risulta alquanto attenuato posto che, in relazione agli atti rientranti nel campo di applicazione dell'I.V.A., occorre distinguere, a seconda dell'oggetto dell'atto (tra quelli aventi ad oggetto BENI IMMOBILI STRUMENTALI e quelli aventi ad oggetto BENI IMMOBILI A DESTINAZIONE ABITATIVA E RELATIVE PERTINENZE) e a seconda del fatto che siano **ATTI I.V.A. IMPONIBILI** o **ATTI I.V.A. ESENTI**.

Per effetto di tali distinzioni:

- gli atti aventi ad oggetto beni immobili strumentali, subiranno un'applicazione attenuata del principio dell'alternatività quanto alle imposte ipotecarie e catastali le quali saranno dovute (e nella misura complessiva maggiorata pari al 4%) sia che si tratti di atti "I.V.A. imponibili", sia che si tratti di atti "I.V.A. esenti";

- gli atti aventi ad oggetto beni immobili a destinazione abitativa e relative pertinenze, subiranno un'applicazione piena del principio di alternatività se si tratti di atti "I.V.A. imponibili", mentre subiranno una totale disapplicazione del principio di alternatività se si tratti di atti "I.V.A. esenti".

La tendenza fiscale attuale quindi è quella di attrarre nell'ambito dell'imposta di registro, anche le operazioni poste in essere da soggetti passivi I.V.A. Come se, almeno tendenzialmente, il ragionamento del Fisco fosse quello di eliminare quanto più possibile l'applicazione alle operazioni di cessione immobiliare l'applicazione dell'imposta I.V.A. che, essendo - almeno normalmente - una cd. "partita di giro" esclude un effettivo introito a vantaggio dello Stato, laddove l'imposta di registro (così come quella ipotecaria e catastale) non rappresentando un esborso tributario compensabile, arreca un reale arricchimento patrimoniale alle casse pubbliche.

Perciò l'ambito delle operazioni attualmente soggette al regime I.V.A. sembrerebbe non soltanto residuale ma addirittura eccezionale rispetto alla regola di principio.

LE VARIABILI FISCALMENTE RILEVANTI

Le variabili che in tale "guazzabuglio di norme fiscali" diventano rilevanti sono le seguenti:

- a) **la diversa natura del bene immobile oggetto dell'atto:** secondoché si tratti di **beni immobili a destinazione abitativa** (che attraggono nel trattamento tributario che loro compete anche le eventuali pertinenze) o di **beni immobili strumentali per natura** (i beni rientranti in categorie catastali diverse da quelle individuate dalla categoria "A", con esclusione della "A/10");
- b) **la tipologia del soggetto cedente:** secondoché si tratti di **soggetto-persona fisica, o di soggetto agente nell'esercizio di impresa, arte o professione**, avendo cura di individuare - ulteriormente - se l'impresa agente è quella che abbia costruito o ristrutturato l'immobile ovvero un'impresa diversa;
- c) **la "novità" o meno degli interventi di costruzione o di ristrutturazione effettuati dall'impresa cedente** (considerato il termine di non oltre quattro (per gli immobili strumentali) o cinque (per gli immobili diversi da quelli strumentali) anni antecedenti la data dell'atto, per stabilire la novità dell'intervento).

GLI ATTI "I.V.A. IMPONIBILI"

Come si è accennato sopra, le ipotesi in cui l'operazione resta assoggettata al regime I.V.A. possono definirsi oggi "eccezionali" e sono determinate dalla presenza di alcune delle variabili sopra riportate, e segnatamente: 1) dalla presenza di un cedente soggetto passivo I.V.A.; 2) dalla novità, o meno, dell'intervento edilizio (di costruzione o di ristrutturazione tra quelli di cui all'art. 31, lettere c) - d) - e) della legge 5 agosto 1978 n. 457). Mentre la variabile determinata dalla presenza di un immobile abitativo piuttosto che di un immobile strumentale per natura serve esclusivamente a determinare la diversa tassazione (rispettivamente fissa o proporzionale) delle imposte ipotecarie e catastali dovute ed il diverso termine (di cinque o quattro anni per determinare la "novità" della realizzazione immobiliare).

Ripercorriamo quindi, anche alla luce di alcune novità e di alcuni chiarimenti forniti dalla Agenzia delle Entrate che, nel frattempo, hanno interessato la materia, questi casi (**ATTI SOGGETTI AD I.V.A. obbligatoriamente**) rappresentanti eccezioni rispetto alla regola generale che vuole gli atti, o sottoposti al regime esclusivo dell'imposta di registro, o - pur rientrando nell'egida I.V.A. - l'applicazione del regime di esenzione dall'I.V.A.

1^ ECCEZIONE

Atto avente ad oggetto BENI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E LORO PERTINENZE venduti da imprese costruttrici o da imprese che abbiano effettuato interventi di restauro conservativo - ristrutturazione edilizia - ristrutturazione urbanistica (interventi di cui all'art. 31, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978 n. 457) **se la vendita avviene entro 5 anni dalla ultimazione dei lavori** (chiunque sia il soggetto acquirente):

in tal caso l'atto è soggetto ad I.V.A. (al 20% se abitazione di lusso, al 4% se prima casa, al 10% negli altri casi);
mentre vi è una piena applicazione del principio di alternatività, e perciò sarà dovuta:

IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA
IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA
IMPOSTA CATASTALE: FISSA

2^ ECCEZIONE (introdotta dai commi 330 e 331 della Legge Finanziaria per il 2007)

Atto avente ad oggetto BENI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E LORO PERTINENZE venduti da imprese costruttrici o da imprese che abbiano fatto interventi di restauro conservativo - ristrutturazione edilizia - ristrutturazione urbanistica (interventi di cui all'art. 31, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978 n. 457) **anche se la vendita avvenga dopo decorsi 5 anni dalla ultimazione dei lavori** (chiunque sia il soggetto acquirente)

A CONDIZIONE CHE:

- 1) IL BENE SIA STATO LOCATO DALL'IMPRESA CHE ABBIA FATTO I LAVORI (di costruzione o di recupero) IN ATTUAZIONE DI PIANI DI EDILIZIA CONVENZIONATA;
- 2) IL CONTRATTO DI LOCAZIONE DEVE ESSERE STATO STIPULATO ENTRO 5 ANNI DALLA ULTIMAZIONE DEI LAVORI;
- 3) IL CONTRATTO DI LOCAZIONE DEVE AVERE UNA DURATA NON INFERIORE A 4 ANNI;
- 4) IL CONTRATTO DI LOCAZIONE ERA IN CORSO ALLA DATA DEL 1° GENNAIO 2007:

in tal caso l'atto è soggetto ad I.V.A. (al 20% se abitazione di lusso, al 4% se prima casa, al 10% negli altri casi);
mentre vi è una piena applicazione del principio di alternatività, e perciò sarà dovuta:

IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA
IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA
IMPOSTA CATASTALE: FISSA.

[Sostanzialmente l'avvenuta locazione, anche precedentemente alla data del 1° gennaio 2007, ma nel termine di 5 anni dalla ultimazione dei lavori, determina l'irrilevanza, ai fini dell'applicazione dell'I.V.A., del fatto che la cessione avvenga decorso il periodo di 5 anni dalla ultimazione dei lavori, determinando comunque, in presenza dei suddetti

presupposti, l'applicazione del regime I.V.A.]

3^ ECCEZIONE

Atto avente ad oggetto BENI IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA (cioè appartenenti alle categorie A/10; B; C; D; ed E, indipendentemente dalla loro destinazione effettiva) venduti da imprese costruttrici o da imprese che abbiano effettuato interventi di restauro conservativo - ristrutturazione edilizia - ristrutturazione urbanistica (interventi di cui all'art. 31, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978 n. 457), **se la vendita avviene entro 4 anni dalla ultimazione dei lavori** (chiunque sia il soggetto acquirente):

in tal caso l'atto è soggetto ad I.V.A. (20% di solito; 10% per i fabbricati aventi i requisiti Tupini (7) e per quelli che hanno subito interventi di ristrutturazione);

mentre non vi è una piena applicazione del principio di alternatività, e perciò sarà dovuta:

IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA

IMPOSTA IPOTECARIA: 3%

IMPOSTA CATASTALE: 1%

[Come si vede le imposte ipotecarie e catastali sono dovute in misura proporzionale e, per di più, complessivamente aumentate di un punto percentuale].

4^ ECCEZIONE

Atto avente ad oggetto BENI IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA (cioè appartenenti alle categorie A/10; B; C; D; ed E, indipendentemente dalla loro destinazione effettiva) venduti da imprese costruttrici o da imprese che abbiano effettuato interventi di restauro conservativo - ristrutturazione edilizia - ristrutturazione urbanistica (interventi di cui all'art. 31, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978 n. 457), **se la vendita avviene decorsi 4 anni dalla ultimazione dei lavori,**

oppure

atto avente ad oggetto BENI IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA venduti da impresa diversa da quella che li abbia costruiti o ristrutturati (ed, in tal caso, **indipendentemente dalla "novità"** della costruzione o della ristrutturazione).

[In questa ipotesi assume rilevanza, contrariamente alle ipotesi fin qui formulate, la natura del soggetto che acquista, a seconda che si tratti di un soggetto che può, o meno, detrarre l'I.V.A. pagata in sede di acquisto, il tutto sempre in base alla tendenza della novella normativa di ridurre quanto più possibile i casi di assoggettabilità ad I.V.A. di un atto, perfino quando la qualità del cedente, unitamente alla strumentalità del bene oggetto del negozio, dovrebbero "naturalmente" riportare l'atto nell'alveo dell'I.V.A.]

Perciò, in tal caso, se:

A) l'acquisto viene effettuato da soggetto-persona fisica o da ente che agisce nello svolgimento di attività non commerciale (soggetti, questi, che non potranno detrarre l'I.V.A. corrisposta in sede di acquisto);

oppure se:

B) l'acquisto viene effettuato da soggetto I.V.A. che però può detrarre l' I.V.A. in percentuale non superiore al 25% (banche, assicurazioni, etc...):

L'ATTO E' AUTOMATICAMENTE ASSOGGETTATO AD I.V.A., SENZA BISOGNO DI ALCUNA DICHIARAZIONE VOLONTARISTICA IN TAL SENSO DA PARTE DEL CEDENTE, ESSENDO OBBLIGATORIA E NON DEROGABILE LA PREVISIONE DI ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A.

[Ciò che si rende necessario, tuttavia, è l'inserimento nell'atto di una dichiarazione dell'acquirente volta a far rilevare: nel caso sub "A)", che l'acquirente è persona fisica che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione oppure che si tratti di acquirente persona giuridica-ente che non agisce nella sfera della propria attività commerciale; nel caso sub "B)" che trattasi di acquirente-persona giuridica la quale potrà dedurre l'I.V.A., ma in percentuale non superiore al 25%]

se, invece:

C) l'acquisto viene effettuato da soggetto che può detrarre l' I.V.A. in misura superiore al 25%, eccezionalmente l'atto (purché abbia sempre ad oggetto beni immobili strumentali per natura) è ugualmente assoggettato ad I.V.A. qualora nell'atto sia contenuta una esplicita dichiarazione di opzione formulata dal cedente per l'assoggettamento dell'atto al regime I.V.A. e vi sia la dichiarazione, effettuata dal cessionario, relativa alla propria percentuale di detraibilità dell'I.V.A. superiore al 25%.

[La suddetta opzione, tuttavia, non può essere manifestata (e, pertanto, l'atto sarà da considerarsi "I.V.A. ESENTE", con applicazione dell'imposta normale di registro del 7%, ipotecaria del 3% e catastale dell'1%, nel caso in cui si tratti di beni per i quali il venditore, al momento del proprio acquisto, non ha potuto detrarre l'intera imposta I.V.A. corrisposta, ai sensi dell'articolo 10, punto 27-quinquies D.P.R. 633/72).

Come si vede, nel caso sub "C)" torna ad essere rilevante il soggetto acquirente (deve, infatti, trattarsi di soggetto che

può detrarre l'I.V.A. in misura superiore al 25%, altrimenti l'atto sarebbe automaticamente assoggettato ad I.V.A.) ed occorre che nell'atto venga esplicitata dal cedente la scelta dell'opzione per l'applicazione del regime I.V.A. Tale opzione vale esclusivamente per le cessioni oggetto dell'atto ma non vincola il regime fiscale di eventuali altre cessioni precedenti o future, estranee all'atto. In mancanza di tale dichiarazione di opzione, quando ammissibile, l'atto resta I.V.A. esente e sarà dovuta la normale imposta proporzionale di registro (7%), ipotecaria (3%), catastale (1%)]

Nei precitati casi sub "A)" e sub "B)", nonché nel caso sub "C)" (ma solo in presenza di dichiarazione di opzione del cedente per l'applicazione del regime I.V.A., ove possibile) l'atto sconta l'imposta I.V.A. nella misura di legge, mentre non vi è una piena applicazione del principio di alternatività, e perciò sarà dovuta:

IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA
IMPOSTA IPOTECARIA: 3%
IMPOSTA CATASTALE: 1%

[come si vede, anche in questo caso, le imposte ipotecarie e catastali sono dovute in misura proporzionale e, per di più, ancora una volta, complessivamente aumentate di un punto percentuale].

5^ ECCEZIONE

Atto avente ad oggetto **CESSIONI DI AREE EDIFICABILI** (tali risultanti secondo lo strumento urbanistico adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione regionale o dalla presenza di strumenti attuativi) se effettuate da soggetti passivi I.V.A.

In tal caso l'atto sconta l'imposta I.V.A. (nella misura del 20%) con applicazione piena del principio di alternatività, indipendentemente dalla qualità del soggetto acquirente, e perciò sarà dovuta:

IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA
IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA
IMPOSTA CATASTALE: FISSA.

[Tutte le altre ipotesi che prima della Novella rientravano nel regime I.V.A. sono - a seguito delle modifiche apportate all'art. 10, commi 8, 8 bis, 8 ter D.P.R. 633/1972 dall'art. 35, comma 8° della legge 248/2006 - oggi da considerarsi "I.V.A. ESENTI" ma - contrariamente al passato - scontano, almeno di solito, l'imposta di registro in misura non fissa ma proporzionale e le imposte ipotecarie e catastali anch'esse in misura proporzionale.

Gli atti coinvolgenti esclusivamente soggetti privati, invece,

sono rimasti immo modificati, continuando a scontare l'imposta di registro, l'imposta ipotecaria e quella catastale, nelle identiche precedenti misure.]

IL PRINCIPIO DEL REVERSE CHARGE

Quando, in presenza di cessione di beni immobili strumentali non suscettibili di diversa destinazione, l'atto venga assoggettato ad I.V.A. per effetto della dichiarazione di opzione I.V.A. effettuata dal cedente (ipotesi formulata alla lettera "c)" della superiore considerata 4^ eccezione) il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 maggio 2007, entrato in vigore il giorno 1 ottobre 2007, modifica ed integra l'art. 17 del D.P.R. 633/72, sancendo che, l'obbligo di versare l'I.V.A. all'Erario, si pone direttamente in capo al cessionario il quale, in luogo del versamento dell'imposta nelle mani del cedente, che poi avrebbe dovuto versarla a sua volta all'Erario, è obbligato egli stesso al versamento diretto dell'imposta dovuta.

In conseguenza di ciò, il cedente avrà l'obbligo di emettere fattura ad I.V.A. zero, mentre il cessionario provvederà ad integrare materialmente la fattura, introducendo l'aliquota I.V.A. dovuta e l'ammontare dell'I.V.A. stessa che egli verserà direttamente all'Erario.

Questo meccanismo di inversione contabile ("REVERSE CHARGE") non trova applicazione:

- quando la cessione è effettuata a favore di privati;
- quando la cessione è assoggettata ad I.V.A. ma non per effetto della dichiarazione di opzione;
- quando la cessione abbia per oggetto beni immobili diversi da quelli strumentali per natura;
- quando la cessione (chiunque sia l'acquirente) abbia per oggetto fabbricati non ancora ultimati (i quali, invece, subiranno l'applicazione dell'I.V.A. ordinaria nella misura del 20%, con imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa) esclusi dall'ambito applicativo dell'art. 10, n. 8-bis e 8-ter del D.P.R. 633/1972.

Il regime del REVERSE CHARGE è stato esteso, ad opera dell'art. 1, comma 156 della legge 24 dicembre 2007 n. 244, a far data dal giorno 1 marzo 2008, alle ipotesi di VENDITA DI BENE STRUMENTALE PER NATURA - DA PARTE DI IMPRESA - A FAVORE DI SOGGETTO CHE DETRAE L'I.V.A. ANCHE IN MISURA PARI O INFERIORE AL 25% (ipotesi, questa, prima attratta automaticamente al regime I.V.A. ordinario) (a condizione che non si tratti di cessione di immobili strumentali effettuata, nei 4 anni dalla ultimazione dei lavori, da parte dell'impresa che abbia costruito o ristrutturato gli immobili oggetto di vendita).

Il momento impositivo coincide, di regola, con l'atto. Se il

pagamento è avvenuto prima dell'atto, con conseguenziale emissione della fattura al momento dell'avvenuto pagamento, il meccanismo del "Reverse Charge" si applicherà a quel momento. Se la fattura è stata emessa, con addebito di I.V.A. da parte del venditore (che in tal modo ha manifestato "per facta concludentia" la propria volontà di assoggettare l'atto al regime I.V.A.), in data antecedente all'entrata in vigore dell'obbligo di inversione contabile, ovviamente, non si applicherà tale regime contabile per l'I.V.A. già corrisposta ed esposta in fattura.

**IL REGIME DELLE PLUSVALENZE PER LE QUALI E' POSSIBILE
CORRISPONDERE IMPOSTA SOSTITUTIVA AL 20%**

L'ARTICOLO 1 COMMA 496 LEGGE 23 DICEMBRE 2005 N. 266 (LEGGE FINANZIARIA PER IL 2006) ha istituito la possibilità di corrispondere un'imposta sostitutiva del 12,50% sulle plusvalenze lucrato tra l'acquisto e la rivendita a condizione che:

1) il venditore tenuto a pagare la plusvalenza DEVE ESSERE UN SOGGETTO NON AGENTE NELL'ESERCIZIO DI IMPRESA - ARTE O PROFESSIONE;

2) non è rilevante la tipologia di bene (beni acquistati o costruiti da non più di cinque anni; terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria; terreni edificabili anche se acquistati da oltre cinque anni ed anche se acquistati in forza di successione o donazione);

3) non deve trattarsi di beni immobili urbani che, per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la vendita, siano stati adibiti ad ABITAZIONE PRINCIPALE DEL CEDENTE O DEI PROPRI FAMILIARI ENTRO IL TERZO GRADO);

4) il titolo di provenienza non deve essere una successione o una donazione (nel qualcaso non si pagano plusvalenze, a meno che non si tratti di terreni edificabili per i quali la plusvalenza è dovuta, anche col regime sostitutivo, in ogni caso);

5) il titolo di provenienza non deve essere ultraquinquennale (a meno che non si tratti di terreni edificabili nel qualcaso la plusvalenza va pagata, anche col regime sostitutivo, ma anche quando il titolo di acquisto è ultraquinquennale ed anche quando il titolo di acquisto sia una donazione o una successione);

6) la cessione deve avvenire a titolo oneroso;

7) occorre una richiesta apposita del cedente nell'atto di cessione.

IL DECRETO LEGGE 4 LUGLIO 2006 N. 223 CONVERTITO DALLA LEGGE 4 AGOSTO 2006 N. 248

ha mantenuto il regime sostitutivo sulle plusvalenze ma con la seguente modifica:

* la tassazione sulla plusvalenza è dovuta anche quando il

titolo di acquisto sia una donazione (qualunque sia il bene oggetto della cessione, e non solo in presenza di terreni edificabili) allorquando TRA L'ACQUISTO DA PARTE DEL DONANTE E LA CESSIONE DA PARTE DEL DONATARIO NON SIANO DECORSI PIU' DI CINQUE ANNI

[In pratica per valutare il decorso del tempo rilevante ai fini dell'applicazione, o meno, della plusvalenza si deve far riferimento alla data dell'acquisto del donante].

DECRETO LEGGE 3 OTTOBRE 2006 N. 262 CONVERTITO DALLA LEGGE 24 NOVEMBRE 2006 N. 286

ha mantenuto il regime sostitutivo sulle plusvalenze ma con la seguente ulteriore modifica:

* l'imposta sostitutiva dovuta sulla plusvalenza viene elevata al 20%.

ARTICOLO UNICO COMMA 310 DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2006 N. 296 (LEGGE FINANZIARIA PER IL 2007)

ha mantenuto il regime sostitutivo sulle plusvalenze ma con la seguente ulteriore modifica:

* non è più applicabile l'imposta sostitutiva alle plusvalenze generate in caso di cessioni di terreni edificabili (in tal caso sulle plusvalenze saranno pagate le ordinarie aliquote in sede di dichiarazione dei redditi annuale).

L'ARTICOLO 1, COMMA 91 DELLA LEGGE 24 DICEMBRE 2007 N. 244 (LEGGE FINANZIARIA PER IL 2008)

ha prorogato la possibilità SOLO PER LE PERSONE FISICHE, SOCIETA' SEMPLICI ED ENTI NON COMMERCIALI, di rideterminare il valore dei terreni edificabili e a destinazione agricola (nonché il valore delle partecipazioni sociali) posseduti alla data del primo gennaio 2008 (al fine di elevare il valore di partenza per il calcolo delle plusvalenze in sede di vendita, e quindi di ridurre le plusvalenze tassabili) mediante una perizia giurata di stima (redatta da un ingegnere, da un architetto, da un geometra, da un dottore agronomo, da un agrotecnico, da un perito agrario, da un perito industriale edile) da redigere ed asseverare prima dell'atto di vendita e comunque PRIMA DEL 30 GIUGNO 2008 che stabilisca il valore del terreno alla data del PRIMO GENNAIO 2008, a condizione che:

- sul valore di perizia venga corrisposta un'imposta sostitutiva pari al 4% rateizzabile in tre rate annuali di pari importo a partire dal 30 giugno 2008;

- il valore di perizia (aumentato delle spese della perizia stessa) venga assunto come valore normale minimo ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, citando in atto la perizia ed il valore periziato.

PERTANTO OGGI IL REGIME DI IMPOSTA SOSTITUTIVO SULLE PLUSVALENZE E' REGOLATO NEL MODO SEGUENTE:

E' possibile corrispondere un'imposta sostitutiva del 20% sulle plusvalenze generate in presenza di cessioni a titolo oneroso:

- a) effettuate da soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- b) quando la cessione viene effettuata non oltre il decorso del periodo di 5 anni dal titolo di acquisto o dalla costruzione;
- c) aventi ad oggetto beni immobili di qualsiasi specie e natura (esclusi i terreni a destinazione edificatoria e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del tempo tra l'acquisto e la rivendita siano state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari entro il terzo grado di parentela);
- d) il cui titolo di acquisto non sia costituito da successione ereditaria (altrimenti l'imposta sulla plusvalenza non è dovuta);
- e) anche se il titolo di acquisto sia costituito da una donazione (ma purché tra l'acquisto da parte del donante e la cessione da parte del donatario sia intercorso un periodo di tempo pari o inferiore a 5 anni) [In tal caso si assume come VALORE INIZIALE IL COSTO DI ACQUISTO O DI COSTRUZIONE IN CAPO AL DONANTE];
- f) vi sia un'esplicita richiesta del cedente in seno all'atto di cessione.

[Al valore iniziale, costituito dal costo di costruzione o di acquisto, è possibile aggiungere tutti i costi relativi all'acquisto (comprese le spese notarili e le spese per imposte dovute e corrisposte in sede di acquisizione)].

* * *

APPENDICE

ALCUNI CHIARIMENTI SULLE NOVITA' INTRODOTTE DALLA RIFORMA IN RELAZIONE ALLA TASSAZIONE DEGLI ATTI

A) LE MISURE DELLE IMPOSTE IPOTECARIE E CATASTALI E DELL'IMPOSTA DI REGISTRO NELLA CESSIONE DI IMMOBILI STRUMENTALI

La rilevanza della natura strumentale del bene incida sull'ammontare dell'imposta ipotecaria dovuta, che è del 3% (e dunque dovuta in misura maggiore di un punto rispetto al passato), oltre la solita imposta catastale pari all'1%, e sull'imposta di registro, dovuta in misura fissa.

Ci si è domandato, al proposito, se l'applicazione della maggiore imposta ipotecaria (3% anziché 2%) e l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, fosse da ricollegare unicamente alla tipologia immobiliare considerata o se, perché si avessero applicazioni tributarie in tale misura, fosse necessario anche il ricorso del presupposto dato dalla

sussunzione dell'atto nel campo di applicazione dell'I.V.A., ai sensi dell'articolo 1 D.P.R. 633/1972 (indipendentemente che si tratti, poi, di atti soggetti ad I.V.A., oppure di atti "I.V.A. esenti"), e cioè fosse necessaria la presenza di un soggetto passivo I.V.A. agente in qualità di cedente. In altri termini, qualora l'atto avente ad oggetto beni immobili strumentali fosse posto in essere da un soggetto estraneo al campo di applicazione dell'I.V.A. (una persona fisica non agente nell'esercizio di impresa, arte o professione), il solo fatto che oggetto dell'atto sia un *bene strumentale per natura*, giustifica, solo per questo, l'applicazione dell'imposta ipotecaria nella misura maggiorata del tre per cento e determina l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa?

In effetti una prima risposta a tale quesito poteva già ricavarsi dalla prima Circolare esplicativa emanata dalla Agenzia delle Entrate in data 4 agosto 2006, la numero 27/E, la quale è chiara nel ribadire che le modifiche legislative alla tariffa inerente le imposte ipotecarie e catastali, nonché l'imposta di registro, riguardano solo le ipotesi di cessioni immobiliari effettuate nel campo di applicazione del regime I.V.A., ancorché I.V.A. esenti.

Per rispondere, tuttavia, con argomentazioni più tecniche al quesito occorre considerare distintamente la problematica delle imposte ipotecarie rispetto a quella inerente l'imposta di registro.

Quanto all'imposta ipotecaria, il riferimento normativo è all'art. 1-bis della tariffa allegata al D.Lgs. 347/90 introdotto dall'art. 10-bis del D.L. 223/06, convertito nella legge 248/06. Il nuovo art. 1-bis individua le fattispecie per le quali è dovuta l'imposta ipotecaria nella maggiorata misura del 3% (anziché del 2%) facendo riferimento sì al trasferimento di beni immobili strumentali (in assenza della cui caratteristica, quindi, tornano ad applicarsi le imposte ipotecarie nella misura ordinaria), ma non a qualsiasi trasferimento di detti beni, bensì al trasferimento che rientri nelle disposizioni di cui all'art. 10, I comma, n. 8-ter del D.P.R. 633/1972. Questa disposizione prevede l'esenzione dal pagamento dell'imposta I.V.A. - di regola - per i fabbricati strumentali per natura, disponendo, nel contempo, talune eccezioni quando ricorrano talune condizioni in presenza delle quali l'operazione diventa imponibile ai fini I.V.A. Sicché la disposizione da ultimo considerata fa riferimento alle sole operazioni che rientrano nel campo dell'I.V.A., in quanto poste in essere da soggetti che agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione (indipendentemente poi dal fatto che l'operazione sia I.V.A. imponibile o I.V.A. esente), ma non tratta delle operazioni che, pur coinvolgendo beni immobili strumentali, siano poste in essere da soggetto privato, la cui attività è, peraltro,

del tutto estranea alle disposizioni di cui al D.P.R. 633/1972 (cd. legge I.V.A.). La conclusione, quindi, non può che essere nel senso che, affinché l'operazione debba scontare l'imposta ipotecaria nella misura maggiorata del 3%, non basta che abbia ad oggetto un bene immobile strumentale, ma che - inoltre - la stessa sia posta in essere da un soggetto passivo I.V.A., cioè si tratti di un'operazione effettuata da un soggetto cedente che abbia agito nell'esercizio di impresa, arte o professione.

Quanto all'imposta di registro, occorre dire che il principio di alternatività di cui all'art. 40 del T.U.R. non risulta in alcun modo derogato per quanto attiene alle operazioni che siano I.V.A. imponibili. Per le operazioni che, pur ricadendo nell'ambito dell'I.V.A., siano, invece, "I.V.A. esenti", già la Circolare Assonime n. 36 del 3 agosto 2006 si era espressa nel senso dell'applicabilità della detta imposta in misura fissa, sempre in ossequio al principio dell'alternatività. Del che si ritrova conferma, sia nella Circolare Agenzia delle Entrate n. 27/E in data 4 agosto 2006 ed ulteriore conferma, sia pure indiretta, nella Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 170/E del 13 luglio 2007. La Risoluzione, che si occupa - invero - di un caso specifico estraneo alla nostra problematica (6), afferma che le cessioni relative a beni strumentali effettuate da un soggetto I.V.A., rientrano nell'ambito dell'art. 10, comma I, n. 8-ter del D.P.R. 633/72 e prosegue affermando che, per il principio di alternatività I.V.A.-Registro di cui all'art. 40 del T.U.R., a tali cessioni si applica l'imposta di registro in misura fissa. Ora, come abbiamo sopra visto, nelle disposizioni di cui al citato art. 10, comma I, n. 8-ter del D.P.R. 633/72 rientrano tutti gli atti che si svolgano in ambito I.V.A., senza distinzioni tra atti "I.V.A. imponibili" ed atti "I.V.A. esenti". Pertanto, per il principio della transitorietà, anche se non espressamente specificato, le conclusioni del riportato passo della succitata Risoluzione non possono che comportare l'affermazione che l'imposta di registro è sempre fissa negli atti che: a) abbiano per oggetto beni immobili strumentali; b) siano stati posti da soggetti che agiscano in ambito I.V.A., essendo quindi il principio di alternatività derogato, in presenza di beni immobili strumentali, solo in relazione alle imposte ipotecarie e catastali, ma non in relazione all'imposta di registro.

Perciò, in conclusione, l'atto dispositivo avente ad oggetto la cessione di un bene strumentale effettuato da un soggetto la cui attività esula dal campo di applicazione dell'I.V.A. (sostanzialmente il caso del soggetto non agente nell'esercizio di impresa, arte o professione), determina l'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali nelle misure ordinarie (rispettivamente del 2% e dell'1%), mentre l'imposta di registro è dovuta in misura proporzionale (mancando ovviamente il presupposto per l'applicazione del

principio di alternatività).

B) IL PROBLEMA DELLA TASSAZIONE DELLE PERTINENZE DI IMMOBILI A DESTINAZIONE ABITATIVA

Il regime di pertinenzialità di un bene rileva, ai fini fiscali, alla luce delle novità introdotte dalla legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Finanziaria per il 2006) prima, e del "Decreto Bersani" e delle sue successive modifiche ed integrazioni, poi, in relazione a tre ordini di fattispecie:

a) ai fini della applicazione alla pertinenza del medesimo trattamento agevolato riservato al bene principale, in caso di acquisto per il quale venga invocata l'applicazione delle agevolazioni per l'abitazione principale;

b) ai fini dell'applicazione al bene-pertinenza (non abitativo) dello stesso trattamento tributario applicabile al bene principale (di natura abitativa) in presenza delle condizioni previste dall'articolo 1, comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 266;

c) ai fini della problematica della tassazione delle cessioni effettuate da soggetto passivo I.V.A. di beni immobili strumentali costituenti pertinenza di immobili a destinazione abitativa.

Partendo dalla considerazione di quest'ultima fattispecie, che nel tempo aveva creato i maggiori dubbi applicativi, la soluzione del problema trova oggi esplicita definizione nel contenuto del paragrafo 2 della Circolare della Agenzia delle Entrate n. 12/E dell'1 marzo 2007. La Circolare, pur facendo esplicito riferimento ai soli beni pertinenziali rientranti nelle categorie catastali C/2 e C/6, afferma l'importante principio secondo cui: "Si deve ritenere che la sussistenza del vincolo pertinenziale, rendendo il bene servente una proiezione del bene principale, consente di attribuire alla pertinenza la medesima natura del bene principale" sicché, continua la Circolare: "La sussistenza di tale nesso consente di attribuire alla pertinenza l'applicazione della medesima disciplina dettata per la tipologia del fabbricato principale.". La Circolare stessa, poi, consente che tale trattamento analogo al bene principale possa essere riservato alla pertinenza, non solo quando questa formi oggetto del medesimo atto di acquisto del bene principale, ma anche quando formi oggetto di separato e successivo atto di acquisto, con la sola raccomandazione che il vincolo pertinenziale venga, in ogni caso, esplicitato nell'atto di acquisto. La conseguenza di tali assunti è che, in regime I.V.A. (indipendentemente dalla considerazione che l'atto sia "I.V.A. imponibile" o "I.V.A. esente") la cessione di un bene strumentale costituente pertinenza di un bene principale a destinazione abitativa esclude l'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali nella misura tipicamente prevista per i beni strumentali rispettivamente del 3% e dell'1% ed anche

l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, fermo restando, ovviamente, l'autonoma rilevanza fiscale dell'operazione avente ad oggetto la pertinenza (rispetto all'operazione avente ad oggetto il bene principale) per la quale devono essere verificati i presupposti soggettivi ed oggettivi che determinano l'imponibilità dell'I.V.A. o l'applicabilità del regime di esenzione dall'I.V.A.

Il dubbio di dover applicare, nelle cessioni effettuate da soggetto passivo I.V.A., ai beni costituenti pertinenza di un immobile a destinazione abitativa lo stesso trattamento fiscale normalmente riservato ai beni strumentali in quanto tali (sostanzialmente imposta ipotecaria elevata al 3%) era avallato dal discusso concetto definitorio di "bene strumentale". La posizione assunta, al riguardo, dalla Agenzia delle Entrate nella Circolare n. 27/E del 4 agosto 2006 era stata piuttosto rigida, facendo esclusivamente riferimento alle categorie catastali di appartenenza del bene. In conseguenza di ciò veniva dichiarato "strumentale" qualsiasi bene che, a prescindere dalla sua effettiva destinazione e dall'effettivo utilizzo, fosse diverso dall'immobile abitativo. Di conseguenza venivano ad essere considerati strumentali i beni appartenenti alla categoria "A/10" o appartenenti ad altra categoria, comunque diversa dalla categoria "A". La rigida posizione assunta dava perciò piena giustificazione a quegli Uffici delle Entrate che si erano ostinati a considerare assorbiti nella tassazione riservata ai beni immobili strumentali anche tutti i beni, diversi da quelli a destinazione abitativa, che fossero acquistati quali pertinenze di immobili a destinazione abitativa, con la sola eccezione relativa al caso di acquisto di pertinenza (non abitativa) costituita da un C/2 o da un C/6 acquistata, unitamente ad un bene immobile abitativo, e giustificata, invero con strani contorsionismi logici, in analogia all'agevolazione pertinenziale concessa in caso di acquisto della prima casa e quindi limitata ad una sola pertinenza per ciascuna categoria considerata dalle agevolazioni "prima casa".

Il criterio suggerito, in prima istanza, dalla Agenzia delle Entrate non appariva del tutto corretto, posto che la classificazione catastale non può essere sempre e comunque indice di strumentalità di un bene. Ora, certamente, vi sono delle categorie catastali che individuano la strumentalità senza tema di smentita (si pensi ai fabbricati ricompresi nella categoria D/1 e D/2), ma per altre categorie catastali, l'effettiva strumentalità va verificata anche nel caso concreto. Perciò la distinzione non può essere fatta, cosa che la Circolare 27/E succitata aveva fatto, tra fabbricati a destinazione abitativa, da un lato, e fabbricati diversi, dall'altro, essendo invece preferibile ammettere una diversa classificazione: da una parte i fabbricati strumentali tali in

quanto non diversamente utilizzabili (strumentalità per natura), i fabbricati strumentali tali resi per il loro effettivo utilizzo (strumentalità per destinazione), tutti rientranti in una delle categorie diverse dalla categoria "A" (con esclusione della A/10); dall'altra parte i fabbricati a destinazione abitativa e gli immobili che non possono essere considerati strumentali né per natura (in quanto suscettibili di un utilizzo diverso da quello inerente l'attività d'impresa), né per destinazione (perché non effettivamente destinati all'attività d'impresa).

La soluzione da ultimo offerta dalla Agenzia delle Entrate con la Circolare dell'1 marzo u.s. serve, inoltre, a risolvere anche la questione relativa alla presunta limitazione numerica della pertinenza per la quale può applicarsi lo stesso regime di tassazione previsto per il bene principale. La Circolare, infatti, nell'assumere il principio di tassazione delle pertinenze in analogia al sistema di tassazione del bene principale, non fa alcun riferimento ad una limitazione numerica delle pertinenze che possono godere di tale trattamento, diversamente da ciò che avviene in materia di agevolazioni "prima casa" dove, invece, l'agevolazione può essere estesa anche alle pertinenze, ma in ragione di una sola pertinenza per ciascuna categoria catastale considerata dalla norma agevolativa. Da ultimo un conforto in tal senso deriva dalla Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 139/E del 20 giugno 2007 la quale dichiara applicabili le conclusioni cui era giunta la Circolare n. 12/E in ordine al trattamento fiscale dell'acquisto delle pertinenze, non solo alla prima, ma anche alla seconda pertinenza (pur appartenendo essa alla stessa categoria della prima) senza alcun riferimento a limitazioni numeriche di sorta.

La rilevanza del regime pertinenziale di cui sin qui si è detto, non va confuso con il regime pertinenziale rilevante al fine dell'applicazione delle agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'abitazione principale (più comunemente definite "agevolazioni prima casa"). In quel caso, infatti, l'agevolazione è riservata solo ad alcune tipologie pertinenziali e, segnatamente, alle tipologie rientranti nelle sole categorie C/2 - C/6 - C/7, ed inoltre in quel caso il regime pertinenziale non potrà essere liberamente interrotto con la successiva vendita della sola pertinenza, così come civilisticamente consentito invece dall'articolo 818 C.C., pena la decadenza, relativamente alla sola pertinenza, dalle agevolazioni godute qualora la cessazione del vincolo pertinenziale, attraverso la vendita del bene secondario, avviene prima del decorso del quinquennio dall'acquisto. Al contrario, nel caso del vincolo pertinenziale costituito al fine di omogeneizzare il trattamento fiscale dell'acquisto della pertinenza a quello del bene principale, il vincolo stesso è liberamente risolvibile a volontà del titolare. Così

come altrettanto può dirsi per il regime pertinenziale che venga instaurato ed esplicitato nell'atto al fine di consentire l'applicazione (eccezionale) anche alle pertinenze (e, ancora una volta, senza limitazioni di numero) del particolare regime fiscale relativo alla determinazione della base imponibile ai sensi del comma 497 dell'articolo unico della Legge Finanziaria per il 2006, in presenza di bene principale a destinazione abitativa quando per l'atto abbiano a ricorrere tutte le condizioni previste dalla citata norma.

C) IL CASO DELLE CESSIONI DI IMMOBILI IN CORSO DI COSTRUZIONE

Il fatto che le sole cessioni effettuate da parte di impresa che abbia eseguito la costruzione (anche tramite appalto) o da parte di impresa che abbia effettuato interventi di restauro conservativo - ristrutturazione edilizia - ristrutturazione urbanistica, siano imponibili ai fini I.V.A. esclusivamente nel caso in cui i lavori siano stati ultimati entro i quattro anni precedenti l'atto (per gli immobili strumentali), o entro i cinque anni precedenti l'atto (se si tratta di immobili a destinazione abitativa), ha fatto sorgere l'interrogativo circa il regime di tassazione nel caso di vendita di immobili in corso di costruzione o, come avviene in alcuni casi, "al rustico".

Le conclusioni cui era giunto qualche Ufficio delle Entrate era nel senso che, mancando in tal caso il requisito della avvenuta ultimazione dei lavori, la mancanza del requisito oggettivo richiesto dalla norma ai fini dell'applicazione dell'I.V.A. avrebbe determinato la sottrazione dell'atto di trasferimento al regime I.V.A. imponibile, con conseguente applicazione dell'imposta di registro.

Del problema si è occupata esplicitamente la Circolare 12/E dell'1 marzo 2007 la quale, sembra distinguere tra fabbricati nuovi in corso di costruzione e fabbricati vecchi sui quali siano stati effettuati interventi di ristrutturazione ancora in corso. Per il primo caso si conclude per l'assoggettamento ad I.V.A. del fabbricato venduto in corso di costruzione, con l'avvertenza che il fabbricato stesso può dirsi fiscalmente "ultimato" solo al momento in cui sia intervenuta la dichiarazione di fine lavori con la relativa attestazione ufficiale della stessa da parte del direttore dei lavori, resa in Comune. Per quanto attiene il caso di fabbricati in corso di ristrutturazione venduti prima che i lavori siano stati ultimati, le conclusioni cui giunge la Circolare sono analoghi, con la sola precisazione, però, che al fine di rendere l'operazione imponibile I.V.A., in tal caso, è necessario che i lavori siano stati effettivamente iniziati poiché, qualora effettivamente, non sia stato dato ancora inizio al cantiere, il fabbricato esula dal regime di imponibilità dell'I.V.A., essendo trattato alla stessa stregua di un fabbricato venduto da impresa diversa da quello che lo

ha costruito o ristrutturato (I.V.A. esente).

Con la citata Circolare si è concluso che il regime impositivo di un fabbricato non ancora ultimato esula dall'applicazione dei numeri 8-bis e 8-ter dell'art. 10 del D.P.R. 633/72, con la conseguenza che la cessione si considera come avente per oggetto un bene non ancora uscito dal circuito produttivo e quindi assoggettata al regime I.V.A. con aliquota ordinaria del 20% ed imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, in ossequio al principio di alternatività con formula piena.

D) LE PROBLEMATICHE DEGLI ACCONTI PAGATI IN REGIME DI I.V.A. IN PRESENZA DI CESSIONE ATTUALMENTE ASSOGGETTATA AD IMPOSTA DI REGISTRO

La Circolare 12/E dell'1 marzo 2007 interviene, altresì, su un altro importante e controverso problema: il caso di cessioni di beni effettuate sotto il vigore della normativa attuale da parte di impresa quando sia decorso il periodo di quattro anni dalla ultimazione dei lavori, e - pertanto - in regime di esenzione da I.V.A., qualora per la stessa cessione, sotto il vigore del regime fiscale precedente, erano già stati corrisposti acconti o, addirittura, era stato corrisposto l'intero prezzo che, ovviamente, non potevano non essere stati assoggettati ad I.V.A. con emissione di regolare, relativa fattura. Ora, l'art. 6 del D.P.R. 633/1972, il quale disciplina il momento a partire dal quale l'operazione, ai fini I.V.A., si considera effettuata, sancisce che tale momento coincide con la stipulazione dell'atto. Senonché è innegabile che possano essere stati pagati degli importi, prima di tale momento, a titolo di acconto-prezzo o che il prezzo sia stato interamente corrisposto prima dell'atto, sotto il vigore del regime fiscale pregresso rispetto al "Decreto Bersani". In tale ipotesi, a condizione che vi sia stata l'emissione, a suo tempo, di regolare fattura I.V.A., gli acconti o il prezzo interamente pagato hanno esaurito certamente la loro rilevanza fiscale sotto l'ambito del regime fiscale (I.V.A.) al tempo in vigore e, quindi, l'imposta di registro (stante che l'atto sotto l'attuale vigore fiscale è "I.V.A. esente") va corrisposta solo in relazione al residuo prezzo ancora dovuto; mentre, se il prezzo era stato integralmente pagato sotto il vigore del regime fiscale pregresso, al momento dell'atto sarà dovuta l'imposta di registro in misura fissa. Sul punto la Circolare dell'Agenzia delle Entrate summenzionata è stata assolutamente chiara, affermando che la modifica del regime di tassazione in dipendenza di provvedimenti legislativi intervenuti tra il momento di corresponsione dell'acconto e la corresponsione del saldo, non possono farsi rientrare nei casi per i quali è consentito effettuare variazioni di applicazione di imposta ai sensi dell'art. 26 D.P.R. 633/1972.

E) LE PROBLEMATICHE INERENTI I RISCATTI DI LEASING

In materia di leasing immobiliari, assumono una rilevanza specifica le ipotesi di atti di riscatto aventi ad oggetto beni immobili strumentali (quelli che, tradizionalmente, costituiscono immobili oggetto di concessione in leasing). Le novità del "Decreto Bersani" in proposito si riferivano alla previsione di una ulteriore limitazione al principio di alternatività I.V.A.-Registro e alla previsione della misura dimezzata delle imposte ipotecarie e catastali dovute (rispettivamente nella misura dell'1,5% le ipotecarie e nella misura dello 0,5% le catastali), almeno a partire dalla data dell'1° ottobre 2006 (7). Veniva prevista, infatti, l'applicazione dell'imposta di registro nella misura dell'1% da corrispondersi sui canoni di locazione per tutta la durata del contratto di leasing, con esclusione del principio di alternatività che avrebbe richiesto, invece, il pagamento dell'imposta fissa di registro sul contratto di locazione finanziaria in quanto assoggettato ad I.V.A. Dall'altro lato, al momento del riscatto, venivano applicate le imposte ipotecarie e catastali in misura proporzionale, in luogo delle due "canoniche" imposte fisse che sarebbero state dovute in presenza di atto soggetto ad I.V.A. (in deroga, ancora una volta, al principio dell'alternatività), sia nell'ipotesi in cui l'atto sia "I.V.A. imponibile", sia nel caso in cui l'atto sia "I.V.A. esente". Ora, poiché la soluzione normativa determinava, di fatto, una duplicazione d'imposta ipocatastale posto che le stesse sarebbero state corrisposte due volte: sia in sede di primo acquisto da parte dell'impresa di leasing, sia in sede di riscatto da parte dell'utilizzatore, laddove tale duplicazione non sarebbe stata giustificabile alla luce dell'unitarietà della complessiva operazione di leasing, la nuova disciplina prevista dal legislatore, a partire dalla data del 1° ottobre 2006 aveva concesso un dimezzamento delle aliquote impositive, stabilendo che nel caso di cessioni relative a società di leasing le imposte ipotecarie e catastali siano ridotte della metà, in tal modo consentendo che il peso del tributo complessivamente dovuto per imposte ipotecarie e catastali (che, si ricordi, per le cessioni di beni strumentali è nell'intero pari al 4%) venisse ripartito tra l'atto di acquisto da parte della società di leasing e l'atto di riscatto, stante che in entrambi i casi il prelievo fiscale relativo a tali imposte veniva dimezzato. La soluzione adottata consentiva di rispondere a ben vedere, sia pure indirettamente, ad un altro dubbio che a lungo ha interessato gli atti di riscatto di leasing: quale dovesse essere la base imponibile sulla quale commisurare le imposte ipotecarie e catastali nella suddetta ridotta misura. Le scelte potevano essere molteplici: tra quella di prendere a base imponibile il prezzo di riscatto e quella di considerarla, invece, nel

valore venale attuale del bene in comune commercio, si faceva largo una terza soluzione, certamente più equa: il cd. valore storico del bene al momento dell'acquisto da parte della società di leasing. Questa terza opzione, infatti, consente di effettuare l'effettiva ripartizione delle imposte ipotecarie e catastali, tra atto originario di acquisto ed atto di riscatto, che il legislatore ha introdotto attraverso la decurtazione della metà, per ciascuno di questi atti, delle ipocatastali dovute. Una efficace ripartizione del peso del prelievo fiscale relativo alle due imposte in discorso si può avere, infatti, solo a condizione che le stesse vengano applicate su una identica base imponibile (il valore intero del bene) e non certo allorché si facesse riferimento a due entità distinte come "valore storico di acquisto" e "prezzo di riscatto".

La conclusione cui si era giunti aveva trovato peraltro definitiva conferma nella Circolare n. 12/E del 1° marzo 2007 la quale conclude sul punto stabilendo che la base imponibile nei contratti di riscatto di beni concessi in leasing sia data dal prezzo di riscatto, aumentato dei canoni pagati e depurati dalla componente finanziaria e, dunque, sostanzialmente dal valore storico del bene al momento dell'acquisto effettuato dalla società di leasing. Tale soluzione, in più, consente di ritenere rilevante la detrazione un tempo consentita, ai sensi del comma 10-sexies dell'art. 35 del "Decreto Bersani" (oggi abrogato) per la quale, dalle imposte ipocatastali dovute, era possibile detrarre l'imposta di registro complessivamente pagata sui canoni di locazione (1% sul canone di locazione). Detrazione che, qualora la base imponibile delle ipocatastali in sede di riscatto fosse data dal prezzo di riscatto, data l'irrisorietà di quest'ultimo, sarebbe stata priva di alcuna concreta rilevanza.

Oggi, in dipendenza di quanto previsto dai commi 15 e 16 dell'art. 1 della legge 13 dicembre 2010 n. 220, le imposte ipotecarie e catastali dovute sull'acquisto dell'immobile da concedersi in leasing, sono dovute per l'intera aliquota applicabile (3% + 1%) in sede di acquisto da parte della società di leasing (con responsabilità solidale per il pagamento a carico dell'utilizzatore), mentre, in sede di riscatto, tali imposte sono dovute in misura fissa.

Inoltre, il contratto di concessione dell'immobile in leasing è soggetto a registrazione solo in caso d'uso e perciò non è più ragionevole ammettere alcuna detrazione delle imposte ipotecarie e catastali dall'imposta di registro sui canoni di locazione con susseguente abrogazione del comma 10-sexies dell'art. 35 del Decreto Bersani sopra richiamato.

F) LE PROBLEMATICHE INERENTI LE AZIENDE CON BENI IMMOBILI

Uno dei temi più complessi che la riforma fiscale "Bersani" ha introdotto è quello relativo alle aziende. Conviene, perciò,

operare una ricognizione sulle fattispecie, partendo dal caso più semplice della cessione di azienda o di un singolo ramo di essa. Come sappiamo, i contratti di cessione aziendale scontano sempre l'imposta di registro e mai l'I.V.A. anche quando soggetto disponente sia un soggetto passivo I.V.A. in quanto la cessione di azienda è testualmente esclusa dall'art. 2, lett. a) del D.P.R. 633/72, dalle cessioni di beni per i quali scatta l'applicazione dell'I.V.A. Ai fini della determinazione delle aliquote di imposta i singoli beni che compongono il compendio aziendale assumono una autonoma rilevanza fiscale (Art. 23, comma 4 D.P.R. 131/86), essendo a ciascuno di essi applicata l'aliquota di rispettiva pertinenza. Perciò ad una azienda che è costituita da soli beni mobili si applicherà l'aliquota del 3%; mentre se dell'azienda fanno parte immobili e mobili, occorrerà distinguere i valori, applicandosi l'aliquota del 3% al valore complessivo dei beni mobili, compreso l'avviamento, e le diverse aliquote (del 7% per i fabbricati; 8% per i terreni edificabili; 15% per i terreni agricoli, oltre le imposte ipotecarie e catastali nella misura del 4% complessivo, trattandosi di beni ovviamente strumentali) previste per le singole tipologie immobiliari; il tutto al netto delle passività risultanti dalle scritture contabili che, in caso di aziende tassabili con aliquote diverse (stante la diversità tipologica dei beni che la compongono), saranno imputate ai singoli beni in proporzione al valore di ciascuno, fatta avvertenza che - ai fini della determinazione della base imponibile per le imposte ipotecarie e catastali - le passività sono irrilevanti. Se poi, fosse stabilito nell'atto un prezzo complessivo per l'intera azienda, senza distinzione di valori per ciascuna delle diverse tipologie di beni (mobili ed immobili) di cui si compone l'azienda, allora si applicherà l'aliquota maggiore all'intero valore aziendale.

Per quanto riguarda i contratti di locazione di azienda, occorre distinguere a seconda che il locatore-concedente sia un soggetto che affitta l'unica azienda di cui dispone (e che, per ciò stesso, viene a perdere la qualifica di soggetto passivo I.V.A.), oppure sia un soggetto passivo I.V.A. che, nonostante la cessione, conserva questa propria caratteristica.

Nel primo caso, chiunque sia il locatario, il contratto sarà sottoposto ad imposta di registro con aliquote differenziate (del 2% per gli immobili e del 3% per i beni mobili) sui canoni di locazione, se, diversamente, il contratto non prevede canoni di locazione separati per i beni mobili e per gli immobili, si applicherà un'unica aliquota al 3% sul valore complessivo dei canoni di locazione.

Nel caso di locazioni di azienda effettuate, in qualità di locatore-concedente, da soggetto passivo I.V.A., dovrà essere corrisposta l'I.V.A. al 20% sui canoni di locazione oltre ad

una imposta fissa di registro.

Tuttavia l'art. 35, comma 10-quater del "Decreto Bersani" introduce una novità per l'ipotesi di contratti di locazione di azienda in cui siano ricompresi beni immobili. In tal caso dovrà essere corrisposta l'I.V.A. (al 20% sui canoni di locazione) e l'imposta di registro (nella misura dell'1% sui canoni di locazione) al ricorrere dei seguenti presupposti:

a) - il valore normale degli immobili, determinato ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 633/72 è superiore al 50% del valore complessivo dell'azienda;

b) - l'eventuale applicazione dell'I.V.A. e dell'imposta di registro secondo le regole ordinarie sopra previste per le locazioni di azienda, consente di conseguire un risparmio d'imposta rispetto all'imposta che si dovrebbe in caso di locazione di fabbricati (il 2% di imposta di registro sui canoni di locazione).

NOTE:

(1): Per completezza si riportano, qui di seguito, i coefficienti costituenti i moltiplicatori di rendita catastale (o di reddito dominicale per i terreni) diversi, a seconda delle diverse CATEGORIE CATASTALI di appartenenza:

* "A" - "C" (esclusi A/10 e C/1): 115,50 (se prima casa); 126 (altri casi);

* "A/10" - "D": 63;

* "C/1": 42,84;

* "B": 176,40 (a seguito della rivalutazione dei moltiplicatori del 40% ai sensi dell'art. 2, comma 45 della legge 24 novembre 2006 n. 286);

* TERRENI: R.D. X 112,50.

(2): Nel caso di trasferimento di unità immobiliari che, pur avendo conseguito tutte le caratteristiche richieste per avere la destinazione abitativa, appartenessero a categorie catastali diverse da quella abitativa, ancorché fosse in corso una denuncia di variazione catastale per cambio di destinazione d'uso, secondo l'Agenzia delle Entrate l'applicazione del comma 497 è da escludere (si veda "Il Sole 24 Ore" del giorno 1 febbraio 2006 - risposta a "Telefisco").

(3): si tratta dell'esclusione dell'accertamento cd. "induttivo" sulla base della presunta capacità reddituale manifestata dalla spesa per gli incrementi patrimoniali derivanti dall'atto di acquisto.

(4): a tal fine occorre ricordare, come ribadito dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate 27/E del 4 agosto 2006, che devono considerarsi "IMPRESE COSTRUTTRICI" o "IMPRESE CHE ABBIANO EFFETTUATO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE, RESTAURO O RISANAMENTO CONSERVATIVO", sia le imprese che abbiano fatto in proprio tali interventi, sia le imprese che si siano avvalse

di imprese terze per la realizzazione dei lavori.

(5): trattasi della risoluzione del problema inerente la limitazione del potere di accertamento, da parte degli Uffici, dei valori dichiarati in atto da una società venditrice, in presenza di preliminari contenenti valori conformi a quelli dichiarati.

(6): Per l'applicazione dell'aliquota al 10% devono ricorrere congiuntamente le seguenti condizioni previste appunto dalla Legge Tupini: a) che almeno il 50% più uno della superficie totale dei piani sopra terra sia destinata ad abitazioni; b) che non più del 25% della superficie totale dei piani sopra terra sia destinata ad attività commerciali.

(7): vedi art. 35, comma 10-ter.