

Circolare del 29/09/1988 n. 50 - parte 1

Oggetto:

Applicazione criteri automatici di valutazione degli immobili art. 12 d.l. 14-3-1988, n. 70, convertito, con modificazioni, nella L. 13-5-1988, n. 154.

Sintesi della parte:

Estensione dell'ambito di applicazione dei criteri automatici di valutazione degli immobili. Modalità per la richiesta di valutazione con tali criteri.

Testo:

Il decreto legge 14 marzo 1988, n. 70, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 61 del 14 marzo 1988, entrato in vigore lo stesso giorno, contiene "Norme in materia tributaria nonche' per la semplificazione delle procedure di accatastamento degli immobili urbani". Tale decreto e' stato convertito, con modificazioni, nella legge 13 maggio 1988, n. 154, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 112 del 14 maggio 1988 ed entrata in vigore lo stesso giorno. L'art. 12 del suddetto provvedimento legislativo riduce ulteriormente la potesta' attribuita agli uffici del registro di sottoporre a rettifica i valori degli immobili dichiarati ai fini delle imposte ipotecarie e catastali e dell'INVIM, prevedendo la possibilita' di applicazione del cosiddetto sistema automatico di valutazione anche:

- 1) per i trasferimenti e le costituzioni di diritti reali di godimento riguardanti fabbricati che, gia' dichiarati ai sensi dell'art. 56 del regolamento per la formazione del N.C.E.U., approvato con D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142, non siano ancora iscritti in catasto con attribuzione di rendita (commi primo, secondo e terzo);
- 2) nei riguardi dei valori iniziali degli immobili, agli effetti dell'INVIM (comma 3 bis);
- 3) per le successioni apertesesi e per le donazioni poste in essere anteriormente all'1 luglio 1986, in ordine alle quali non sia gia' intervenuto il definitivo accertamento del valore imponibile (commi 3 ter e 3 quater).

Sulle questioni attinenti le disposizioni contenute nel citato comma 3 bis, in materia di INVIM, sono state gia' impartite istruzioni dalla competente Direzione generale della Finanza Locale, con circolare n. 6 del 9 luglio 1988, n. 1/143/T.

Per quanto concerne i tributi amministrati da questa Direzione Generale, si ritiene opportuno svolgere talune considerazioni al fine di chiarire eventuali dubbi interpretativi ed assicurare una corretta ed uniforme applicazione delle nuove norme.

In merito alle disposizioni che prevedono la facolta' dei contribuenti di potersi avvalere del sistema automatico di valutazione anche per i fabbricati urbani ancora sprovvisti di rendita catastale, va precisato, anzitutto, che le stesse non hanno effetto retroattivo ma riguardano soltanto gli atti pubblici formati, gli atti giudiziari pubblicati o emanati e le scritture private non autenticate presentate per la registrazione e le successioni apertesesi da tale data.

Per poter usufruire delle suddette disposizioni, il contribuente interessato deve:

- a) manifestare, nell'atto o nella dichiarazione di successione, l'intento di volersi avvalere della norma di cui al citato art. 12, primo comma, decreto legge n. 70/1988;
- b) allegare alla domanda di voltura di cui al combinato disposto degli articoli 3, 4 e 14 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650, apposita istanza per l'attribuzione di rendita catastale, nella quale vanno indicati gli estremi

dell'atto o della dichiarazione e dei dati di individuazione del fabbricato quali risultano dallo stesso atto o dichiarazione.

L'istanza in questione e' esente in modo assoluto dall'imposta di bollo, rientrando nella prescrizione dell'art. 5 Tabella allegato B al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642.

Per espressa previsione legislativa, l'istanza stessa non puo' essere spedita per posta e l'avvenuta sua presentazione viene rilasciata, da parte del competente U.T.E. ricevuta in duplice esemplare;

c) produrre i due esemplari della ricevuta anzidetta all'Ufficio del registro presso il quale e' avvenuta la registrazione o e' stata presentata la dichiarazione di successione; l'ufficio restituisce un esemplare della ricevuta attestandone l'avvenuta produzione.

E' importante notare che gli esemplari in questione devono pervenire all'ufficio entro il termine perentorio di 60 giorni, decorrenti dalla data di formazione dell'atto pubblico, o di registrazione della scrittura privata, o dalla data di pubblicazione o emanazione degli atti giudiziari ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione di successione. In caso di mancato rispetto del termine anzidetto, gli uffici procederanno, ove ne ricorrano i presupposti alla rettifica dei valori dichiarati, ai sensi dell'art. 52, comma primo, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, e dell'art. 26, primo comma, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 637. Si raccomanda, pertanto, agli uffici stessi la scrupolosa osservanza delle disposizioni contenute nell'art. 16 del citato D.P.R. n. 131/1986 riguardante l'esecuzione della registrazione, al fine di consentire agli interessati la tempestiva presentazione della domanda di voltura e dell'apposita istanza e, quindi, l'osservanza del termine di cui trattasi. Sembra opportuno precisare che gli adempimenti di cui ai precedenti punti b) e c) possono essere eseguiti, indifferentemente, da uno dei soggetti interessati all'applicazione della valutazione tabellare.

Va, inoltre, evidenziato che l'onere di far menzione nell'atto o nella dichiarazione di successione di voler usufruire della valutazione automatica, nonche', quello di esibire all'Ufficio del registro la ricevuta di presentazione all'U.T.E. della domanda di attribuzione di rendita riguarda gli atti posti in essere e le dichiarazioni di successione aperte dal 14 maggio 1988, data di pubblicazione della citata legge di conversione. Il comma secondo dell'art. 12 dispone che gli Uffici tecnici erariali, entro dieci mesi dalla data in cui e' stata presentata la domanda di voltura, devono inviare all'Ufficio del registro presso il quale e' stata effettuata la registrazione un certificato catastale attestante l'avvenuta iscrizione con attribuzione di rendita.

Gli Uffici provvederanno, pertanto, a liquidare, in una prima fase, l'imposta sulla base del valore indicato dai contribuenti e, successivamente, allorché sara' pervenuto il cennato certificato, ove il valore tabellare risulti superiore a quello dichiarato, mediante notifica di apposito avviso di liquidazione.

Sembra opportuno precisare che, nel caso si renda necessaria una liquidazione integrativa dell'imposta, non e' configurabile, nei casi del genere, la violazione di infedele dichiarazione di valore di cui all'art. 51, terzo comma, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 637.

E' appena il caso di fare presente, poi, che nell'ipotesi inversa in cui il valore dichiarato dalle parti risulti superiore a quello "tabellare" non si dovra' procedere ad alcun rimborso di imposta.