

Circolare del 29/09/1988 n. 50 - parte 2

**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 del criterio automatico di valutazione alle successioni apertesi e alle donazioni poste in essere prima dell'1-luglio-1986. Rappresentazione di alcuni casi esemplificativi. Individuazione delle situazioni non ancora "esaurite" e quindi rientranti nell'ambito di applicabilita' del sistema automatico di valutazione.

**Testo:**

Le disposizioni contenute nel comma 3 ter, aggiunto con la legge di conversione vanno ad integrare l'art. 11 della legge 17 dicembre 1986, n. 880, inserendovi il comma 1 bis, e mirano, come si e' detto, ad estendere l'ambito di applicazione del criterio catastale di valutazione (introdotto in materia successoria con l'art. 8 della citata legge n. 880/1986) alle successioni apertesi e alle donazioni poste in essere anteriormente all'1 luglio 1986.

Al riguardo, va sottolineato in via preliminare che la possibilita' di avvalersi del suddetto sistema automatico e' esclusa, ai sensi del successivo comma 3 quater in tutte quelle ipotesi nelle quali l'accertamento del valore imponibile sia gia' diventato definitivo, per uno dei motivi previsti dalla legge, (sottoscrizione dell'atto di adesione, mancate opposizioni all'accertamento nei prescritti termini, decisione non impugnata o non ulteriormente impugnabile).

Ove non sussistano preclusioni del genere, il criterio di valutazione basato sui parametri catastali si rende applicabile, nel rispetto delle modalita' e delle condizioni previste dalla legge.

Per una migliore comprensione, si rassegnano qui di seguito, a titolo esemplificativo, alcune situazioni che possono in concreto verificarsi e si delinea per ciascuna di esse la soluzione che si ritiene debba essere adottata.

A1) Valore dichiarato in misura uguale o superiore a quello tabellare (calcolato secondo i criteri di cui all'art. 8 della legge 17 dicembre 1986, n. 880) e per il quale, alla data del 14 maggio 1988, non risulti notificato l'avviso di rettifica.

Il rapporto deve considerarsi definito, essendo venuta meno per l'ufficio ogni potesta' di rettifica del valore dichiarato.

A2) Valore dichiarato in misura uguale o superiore a quello tabellare e per il quale, alla data del 14 maggio 1988, risulti notificato l'avviso di rettifica.

In tal caso, l'atto di accertamento, ancorche' legittimo al momento della notifica, deve essere annullato, per sopravvenuta carenza della potesta' rettificativa da parte dell'Amministrazione finanziaria qualora il contribuente abbia prodotto ricorso nei termini e abbia manifestato tempestivamente la volonta' di avvalersi delle nuove norme.

A3) Valore dichiarato in misura uguale o superiore a quello tabellare e per il quale, alla data del 14 maggio 1988, risulti impugnato l'avviso di rettifica.

In tale evenienza, il rapporto puo' ritenersi definito, qualora il contribuente fornisca all'Ufficio o alla Commissione adita i dati catastali occorrenti per la valutazione tabellare.

B1) Valore dichiarato entro il 30 giugno 1988 in misura inferiore a quello automatico e per il quale, alla data del 14 maggio 1988, non risulti

notificato l'avviso di rettifica.

Il contribuente puo' usufruire della valutazione tabellare, presentando all'ufficio del registro apposita dichiarazione integrativa (la legge non richiede alcuna forma particolare) entro il 30 settembre 1988, in modo da adeguare il valore dichiarato a quello risultante dall'applicazione dei moltiplicatori ai redditi catastali aggiornati.

In tal caso non e' applicabile la sanzione di cui all'art. 51, terzo comma, del D.P.R. n. 637/1972.

La dichiarazione integrativa deve essere sottoscritta da tutte le parti tenute al pagamento delle imposte che scaturiscono dalla integrazione del valore dichiarato. Cio', in quanto il valore che si indica in tale dichiarazione va a sostituire quello risultante dall'atto o dalla successione e, pertanto, al pari di quest'ultimo, e' definitivo ed incontestabile per tutte le parti interessate. In tal modo, l'ufficio potra' riliquidare tutti i tributi dovuti, ossia, oltre alla eventuale imposta di successione o donazione, anche le imposte ipotecarie, catastali e l'INVIM che, sulla base della dichiarazione integrativa, si renderanno dovute.

Nel momento in cui la dichiarazione in parola e' presentata, viene meno per l'Ufficio il potere di rettifica e, pertanto, eventuali avvisi notificati successivamente non esplicherebbero effetto alcuno, anche se non impugnati. Giova, peraltro, ricordare che l'applicazione dei valori automatici rimane una mera facolta' del contribuente e, quindi, fin quando la dichiarazione integrativa non sia effettivamente prodotta, permane nell'Ufficio la possibilita' di rettificare i valori dichiarati, con l'ulteriore conseguenza di cui si dira' nel successivo punto.

B2) Valore dichiarato entro il 30 giugno 1988 in misura inferiore a quello automatico e per il quale, alla data del 14 maggio 1988, sia stato gia' notificato l'avviso di rettifica.

Il contribuente dovra' impugnare tempestivamente l'avviso di accertamento (valido a tutti gli effetti) per impedire che lo stesso diventi definitivo e conservare cosi', fino al 30 settembre 1988, la possibilita' di adeguare il valore dichiarato a quello tabellare.

Ovviamente lo stesso risultato potra' essere raggiunto, presentando la dichiarazione integrativa entro i sessanta giorni dalla notifica del predetto avviso di accertamento.

B3) Valore dichiarato entro il 30 giugno 1986 in misura inferiore a quello automatico e per il quale, alla data del 14 maggio 1988, risulti impugnato l'avviso di rettifica.

Il contribuente puo' presentare la dichiarazione integrativa entro il 30 settembre 1988.

C1) Valore dichiarato dopo il 30 giugno 1986 in misura inferiore a quello automatico.

Non esiste alcuna possibilita' di integrazione, per mancata previsione legislativa e pertanto gli Uffici conservano, in tal caso, il potere di rettifica e nell'accertare l'effettivo valore venale in comune commercio del bene non sono vincolati al limite risultante dal criterio catastale. Da ultimo, va sottolineato che, ai fini della dichiarazione integrativa di valore, il comma 1 bis dell'art. 11 della L. 17-12-1986, n. 880, (aggiunto, come si e' detto, con il citato art. 12, comma 3 ter, legge n. 154/88 introduce, per l'aggiornamento del reddito catastale, un criterio di riferimento parzialmente diverso da quello risultante dall'art. 20, quinto comma, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 637 (aggiunto con l'art. 8 della citata legge n. 880/1986).

E' previsto, infatti, che:

a) per le successioni apertesi e le donazioni registrate fino al 31 dicembre 1985, si deve far riferimento ai coefficienti stabiliti per il medesimo anno in cui si e' aperta la successione o e' stato registrato l'atto di donazione;

b) per le successioni apertesi e le donazioni registrate nel 1986 prima del 30 aprile 1986 (data di pubblicazione del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131), i coefficienti da utilizzare sono quelli stabiliti per il 1985. Residuano le successioni apertesi e le donazioni registrate dal 30 aprile 1986 al 30 giugno 1986, in ordine alle quali la legge nulla dispone. Al riguardo, si ritiene che debba ugualmente farsi riferimento ai coefficienti del 1985.

Per completezza di argomento si ritiene opportuno, infine, richiamare l'attenzione degli uffici sulla circostanza che a seguito delle disposizioni agevolative recate dalla legge 17 dicembre 1986, n. 880 e del decreto legge 14 marzo 1988, n. 70 convertito nella legge 13-Maggio-1988, n. 154 non può essere denegata al contribuente la possibilità di definire l'accertamento, oltreché sulla base dei coefficienti tabellari, per i cespiti che si trovano nella condizione prevista per poter usufruire di tale trattamento, anche con l'applicazione della riduzione del trenta per cento per i cespiti per i quali tale sistema di valutazione automatica non sia applicabile. Le Intendenze di Finanza e gli Ispettorati Compartimentali delle Tasse sono pregati di fornire alla Scrivente un cenno di adempimento. Gli Uffici del Registro e le Conservatorie dei RR.II. forniranno assicurazione di adempimento alle competenti Intendenze di Finanza.