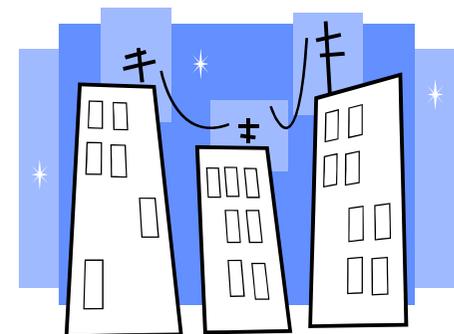


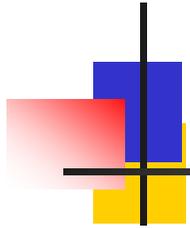
LA DISCIPLINA FISCALE NEL SETTORE IMMOBILIARE

***Le procedure di controllo ed accertamento
basate sul valore normale degli immobili***

a cura di
avv. Maurangelo Rana

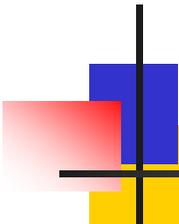
Milano, 26 novembre 2008





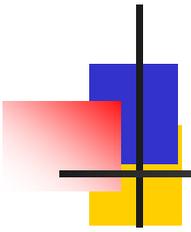
PREMESSA

Il **D.L. n. 223** del 4 luglio 2006 (*c.d. riforma Visco-Bersani*) convertito, con modificazioni, nella legge n. 248 del 4 agosto 2006, al fine di contrastare l'evasione fiscale nel settore immobiliare, ha ampliato i poteri dell'Agenzia delle Entrate attribuendo un ruolo fondamentale al **VALORE NORMALE** come strumento per l'accertamento dei tributi nell'ambito delle compravendite immobiliari



LE NOVITA' RILEVANTI

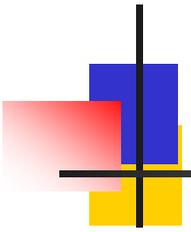
II.DD.	<ul style="list-style-type: none">■ modifica dell'art. 39, comma 1, lett. d), del DPR 600/1973 <i>(il valore normale assurge a ruolo di <u>presunzione legale relativa</u> anziché di presunzione semplice)</i>
IVA	<ul style="list-style-type: none">■ modifica dell'art. 54, comma 3, del DPR 633/1972; <i>(il valore normale assurge a ruolo di <u>presunzione legale relativa</u> anziché di presunzione semplice)</i>■ abrogazione dell'art. 15 del D.L. 41/1995 <i>(eliminazione dell'inibizione a rettificare i corrispettivi delle cessioni se questi fossero stati in linea con i valori catastali)</i>
IMPOSTA DI REGISTRO	<ul style="list-style-type: none">■ introduzione dell'art. 53-bis del DPR 131/1986 <i>(estensione in materia di Registro dei poteri di controllo previsti dal DPR 600/1973 artt. 32 e 33)</i>



VALORE NORMALE - Riferimenti

Nonostante le importanti novità introdotte dal decreto "Visco-Bersani", non si è avuta alcuna modifica del concetto di "**VALORE NORMALE**", presente negli articoli:

- **art. 14** del **DPR 633/1972**, che disciplina l'imposta sul valore aggiunto;
- **art. 9** del **DPR 917/1986** (TUIR), che regola le imposte sul reddito;
- **art. 51** co. 2 del **DPR 131/1986** che ai fini dell'imposta di registro viene identificato con il "valore venale in comune commercio".



VALORE NORMALE - Definizione

Art. 14 DPR 633/1972

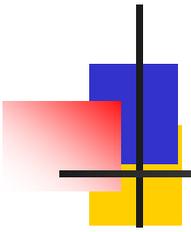
Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o simili in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui [è stata effettuata l'operazione] o nel tempo e nel luogo più prossimi.

Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali [e ai listini di borsa]

Art. 9 DPR 917/1986

Per valore normale si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o simili in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui [i beni o servizi sono stati acquistati o prestati], e, in mancanza, nel tempo e nel luogo più prossimi.

Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali, [tenendo conto degli sconti d'uso]



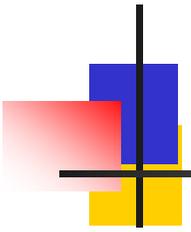
LA DISCIPLINA PREVIGENTE

II.DD e IVA

Prima dell'introduzione della riforma, in materia di IVA e II.DD., il **VALORE NORMALE** era considerato un **"fatto noto"**, di per sé non sufficiente, senza la presenza di elementi indiziari gravi, precisi e concordanti (presunzione semplice), a determinare un maggior reddito imponibile non dichiarato (**"fatto ignoto"**).

L'onere probatorio a carico dell'Ufficio accertatore risultava pertanto notevolmente **gravoso**.

Ciò ha costituito un **notevole limite** per l'Amministrazione finanziaria a suffragare gli accertamenti basati sulla sola determinazione del valore normale in sede contenziosa (*Cass. N. 9265 del 2/9/1995 e n. 10049 del 1/8/2000*)



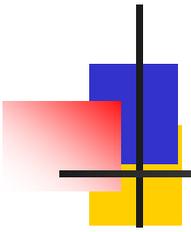
LA DISCIPLINA PREVIGENTE

Imposta di Registro

L'A.F. ha incontrato forti limitazioni per effetto della soglia di non rettificabilità del valore, prevista dall'**art. 52, commi 4 e 5**, del **DPR n. 131/1986**.

Ove il valore dichiarato dalle parti nell'atto fosse stato non inferiore al **cd. valore di valutazione automatica**, scaturente dall'applicazione di determinati coefficienti di calcolo alla rendita catastale, viene ad essere precluso agli uffici l'accertamento di valore, salvo che dai controlli effettuati (*con poteri limitati*) fosse stato riscontrato il parziale occultamento del corrispettivo effettivamente praticato tra le parti.

Tale preclusione ha operato per tutte le compravendite immobiliari, fatta **eccezione** per le aree e i terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, i fabbricati non censiti e gli immobili per i quali fosse stato dichiarato un valore inferiore a quello risultante dal criterio catastale.

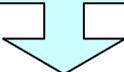


IL NUOVO RUOLO DEL VALORE NORMALE

Con l'entrata in vigore delle nuove disposizioni, a partire dal **4 luglio 2006**, invece, il criterio del valore normale ha acquistato il carattere di **presunzione legale relativa**, che di per sé autorizza gli uffici finanziari a risalire

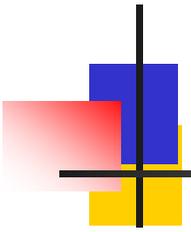
da un **fatto noto** (*il valore normale*)
a un **fatto ignoto** (*il corrispettivo reale*).

***IVA = [e relative
pertinenze]**



*Per le cessioni aventi ad oggetto **beni immobili** [ovvero la costituzione o il trasferimento di diritti reali di godimento sui medesimi beni]*, la prova di cui al precedente periodo s'intende integrata anche se [l'infedeltà dei relativi **ricavi**]** viene desunta sulla base del valore normale dei predetti beni*

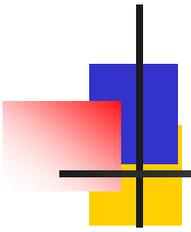
****IVA** = l'esistenza delle operazioni imponibili o l'inesattezza delle indicazioni di cui al secondo commadell'art. 14 del DPR 633/72



MODIFICHE IN MATERIA DI IVA

Con le novità apportate dai commi 2 e 4 del DL n. 223/2006, è stata eliminato il limite posto all'A.F. di rettificare le dichiarazioni IVA qualora i **corrispettivi** fossero corrispondenti al valore catastale dell'immobile.

E' ora consentito agli Uffici rettificare la dichiarazione senza necessità di fornire prove circa l'incompletezza, la falsità o l'inesattezza della dichiarazione, ogni qualvolta i **corrispettivi** (delle cessioni di beni immobili) dichiarati risultino **inferiori al valore normale**

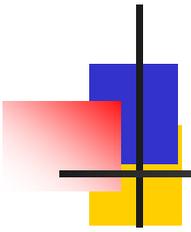


IL VALORE NORMALE IN MATERIA DI IVA

L'inserimento del nuovo periodo introdotto dalla Visco-Bersani nel comma 3 dell'art. 54 del DPR 633/72, significa che la **prova certa e diretta** per operare la rettifica della dichiarazione può essere data dal **valore normale** della cessione immobiliare.

Si ritiene, dunque, che le modifiche introdotte dalla riforma si collocano nell'ambito delle **rettifiche di tipo analitico** e non tra quelle analitico-presuntive.

Ciò pone un problema di incompatibilità della norma interna con la disciplina comunitaria.



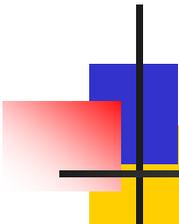
POSSIBILI INCOMPATIBILITA' IVA

Secondo quanto disposto dall'art. 13 del DPR 633/72, la base imponibile IVA è rappresentata dal **corrispettivo contrattuale**, tranne particolari deroghe.

Il valore normale può essere rilevante quale criterio:

- *alternativo, in occasione di estromissioni non onerose o senza corrispettivo;*
- *sostitutivo, per finalità antielusive*

La *Direttiva CE n. 112 del 28/11/2006, artt. 72 e 80*, impediscono di assumere il valore normale come criterio impositivo, dovendosi attingere come criterio generale ai **corrispettivi contrattuali**, salvo particolari deroghe (con utilizzo del V.N.)



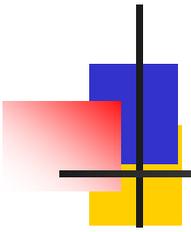
LA RILEVANZA DEI MUTUI FONDIARI

In sede di conversione del Decreto Visco-Bersani è stato aggiunto il comma 23 bis all'art. 35 in base al quale per i trasferimenti soggetti ad **IVA**, finanziati con **mutui fondiari** o **finanziamenti bancari**, il VALORE NORMALE non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o finanziamento.

Problematiche:

- a) Carezza di informazioni da parte del cedente circa l'approvvigionamento finanziario del cessionario;
- b) Diversa determinazione della base imponibile dei diversi settori impositivi delle II.DD. e IVA, quando il corrispettivo pattuito diverge dall'importo del finanziamento

Ris. 248/E del 17/06/2008 – L'A.F. ha chiarito che in sede di accertamento è sempre possibile fornire la prova che l'ammontare del finanziamento rilevante ai fini del V.N. è solo parte di quello risultante dall'operazione di credito. Pertanto è necessario fornire prova contraria ed esibire la documentazione rilevante.

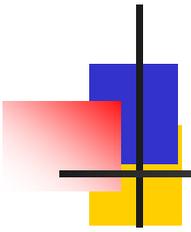


DECORRENZA DEGLI EFFETTI

Con le modifiche apportate con la Riforma si è discusso della natura da attribuire alle nuove disposizioni: carattere **“sostanziale”** o quello **“procedurale”**.

Ciò per definire l'efficacia delle stesse, in termini di **retroattività** o meno.

L'interpretazione autentica è giunta con la **Finanziaria 2008** precisando che le presunzioni legali basate sul valore normale si applicano **SOLO** agli atti formati **dopo il 4 luglio 2006**.



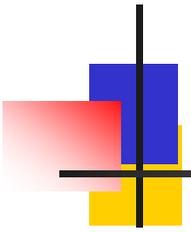
IMPOSTA DI REGISTRO – Prezzo-Valore

La **Finanziaria 2006** ha introdotto, a partire dal 1/1/2006, il sistema del **c.d. “prezzo-valore”** che consente di individuare l'imponibile secondo i criteri di valutazione automatica.

In particolare, per le cessioni di immobili tra persone fisiche non imprenditori, l'imponibile è costituito dal valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo pattuito, previa richiesta dell'acquirente al notaio e recepita nell'atto.

Il **DL Visco-Bersani** ha successivamente stabilito che il **corrispettivo** debba essere **obbligatoriamente indicato** in atto ed in caso di occultamento, anche parziale, le imposte sono dovute sull'intero.

Inoltre sono dovute sanzioni dal 50% al 100% della differenza tra imposta dovuta e quella applicata

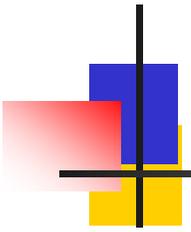


IMPOSTA DI REGISTRO – Prezzo-Valore

La **Finanziaria 2007** ha ampliato le operazioni a cui si applica il criterio del **“prezzo-valore”**, escludendo l'accertamento di valore a tutte le cessioni di immobili abitativi il cui *acquirente* è una persona fisica non imprenditore.

La preclusione all'accertamento viene meno se nell'atto non è indicato formalmente la modalità di pagamento e le informazioni sull'eventuale mediatore coinvolto e l'onorario corrisposto.

Con la **Circ. n. 6/E del 6/2/2007** ha chiarito che gli effetti delle nuove disposizioni decorrono **dal 12 agosto 2006** (*giorno di pubblicazione in G.U. della legge di conversione*)

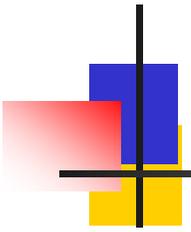


IMPOSTA DI REGISTRO - Accertamento

L'art. 53-bis introdotto dal DL 223 del 2006 al DPR 131 del 1986 ha esteso alle imposte d'atto alcuni **poteri istruttori** tipici delle imposte dirette:

- accessi, ispezioni e verifiche;
- acquisire informazioni con inviti, richieste e questionari, sia nei confronti dei contribuenti, sia di terzi;
- attivazione di indagini finanziarie

La **Circ. n. 6 del 2007** citata ha chiarito che queste disposizioni rientrando nelle disposizioni di carattere procedimentale, sono applicabili anche per l'accertamento di atti formati **prima del 4 luglio 2006**

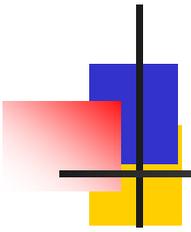


IL PROVVEDIMENTO DEL 27/07/2007

Il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007 pone i criteri di calcolo dei valori immobiliari da confrontare con i prezzi dichiarati dalle parti nelle compravendite. Con esso si è provveduto a **uniformare il metodo di calcolo** del valore normale dei fabbricati.

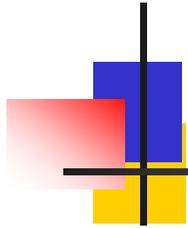
L'Agenzia delle entrate ha sancito che i criteri per la determinazione periodica del valore normale sono stabiliti sulla base dei seguenti parametri:

- a) i **valori dell'OMI** dell'Agenzia del territorio;
- b) i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile, integrati dalle altre informazioni dell'ufficio.



VARIABILI DEL PREZZO EFFETTIVO

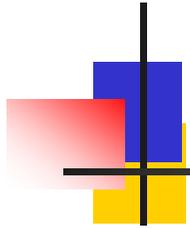
Vale la pena rilevare che il **prezzo effettivo** di una cessione di beni immobili si determina non solo sulla base di fattori oggettivi ma anche di **variabili** di diversa natura che potrebbero farlo discostare dal **valore normale**, costituendo eventuali strumenti di difesa del contribuente, utili per motivare una istanza di annullamento in autotutela o una richiesta di accertamento con adesione.



STRUMENTI DI DIFESA

Per esempio:

- pattuizione di un preliminare di vendita remoto rispetto alla cessione;
- vendita a “blocco” di più immobili ad un unico acquirente;
- esigenze di liquidità di un costruttore;
- eventuale permuta;
- altri rapporti tra le parti;
- abilità nella contrattazione;
- immobili invenduti;
- presenza di vincoli o di difetti di costruzione;
- caratteristiche particolari dell'immobile che lo differenziano da unità simili (disposizione degli spazi interni, tipologia e pregio rifiniture, ecc.).



PRIME DECISIONI

Le prime decisioni delle Commissioni Tributarie (quali la sentenza della CTP di Brescia n. 8 del 18/03/2008 e quella della CTR di Reggio Emilia n. 55 del 16/05/2008) hanno evidenziato la necessità che l'amministrazione finanziaria fornisca elementi ulteriori rispetto alla mera rilevazione del valore normale fondato sulle quotazioni OMI.