

## Il trattamento fiscale degli immobili

di **Maurizio Villani**

Publicato il 5 dicembre 2004

---

### **CAPITOLO 1**

#### **Immobili, terreni e fabbricati: l'attuale normativa fiscale**

##### **SEZIONE PRIMA - L'IRPEF**

1 La disciplina fiscale Irpef sui fabbricati

2. Le imposte dirette ed indirette sulla compravendita di immobili e terreni

2.1. I requisiti per le agevolazioni "prima casa"

2.1.1. Le agevolazioni prima casa: casi particolari

## 2.2. Diventa più pesante la tassazione sui mutui per la “seconda casa”

[Novità legislative - Finanziamenti interessati - Aspetti problematici]

## 3. La determinazione del valore catastale

\*\*\*

### **Immobili, terreni e fabbricati: l'attuale normativa fiscale.**

Gli immobili - terreni e fabbricati - sono soggetti a numerose imposte che colpiscono il loro reddito (Irpef e addizionali all'Irpef), il loro possesso in quanto beni patrimoniali (Ici) ed il loro trasferimento, realizzato mediante atto tra vivi - come la donazione o la compravendita - o attraverso la successione ereditaria.

Mentre per l'Irpef le aliquote sono progressive, uno stesso reddito, dunque, proveniente da immobili è tassato in misura più o meno elevata a seconda del reddito complessivo nel quale è venuto a confluire. L'Ici, invece, si determina applicando l'aliquota stabilita dai Comuni.

Nel caso di trasferimento mediante compravendita, le imposte applicate sono l'imposta di registro (in alternativa, l'Iva), l'imposta ipotecaria e catastale; nel caso di trasferimento per donazione (o successione), le imposte ipotecarie e catastali più l'imposta di registro se la donazione viene effettuata tra estranei e viene superata la franchigia.

Qui di seguito si cercherà di delineare innanzitutto il quadro normativo generale cui si inserisce il trattamento fiscale degli immobili passando in rassegna le principali pronunce giurisprudenziali e novità legislative, al fine di ricostruire e comprendere poi, ove ciò sia possibile, la natura giuridica dell'istituto.

## **SEZIONE PRIMA**

### **L'IRPEF**

#### **1. La disciplina fiscale Irpef sui fabbricati**

L' Irpef è dovuta da tutti coloro che possiedono fabbricati a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale.

La tassazione ai fini Irpef è differente a seconda che si tratti di:

##### **A) Abitazione principale**

Innanzitutto, cosa si intende per abitazione principale?

L'abitazione principale è l'immobile posseduto a titolo di proprietà o di altro diritto reale (per esempio usufrutto) ed utilizzato come dimora principale dal contribuente o/e dai suoi familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado). A tal fine rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione con la quale si può attestare che la dimora principale è in un luogo diverso da quella anagrafica.

Ai contribuenti che hanno la dimora abituale nella casa di proprietà o posseduta a titolo di usufrutto o altro diritto reale spetta una deduzione dal reddito complessivo pari all'ammontare dell'intera rendita catastale dell'immobile e delle relative pertinenze.

Sia la casa che le pertinenze diventano così esenti da Irpef.

## **B) Fabbricati concessi in locazione**

Il reddito che il proprietario ricava dalla locazione di un fabbricato è tassato in maniera diversa in corrispondenza delle varie tipologie di contratti di locazione. In particolare, se l'immobile è locato:

- ad equo canone: il reddito da assoggettare all'Irpef è quello derivante dal canone annuo di locazione, ridotto del 15% a titolo forfetario (o del 25% per i fabbricati situati nella città di Venezia e in alcune isole della Laguna);

- in libero mercato: il reddito è dato dal valore più alto tra la rendita catastale rivalutata e il canone di locazione (aggiornato con le rivalutazioni Istat) ridotto del 15% (o del 25% per i fabbricati situati nella città di Venezia e in alcune isole della Laguna);

- a canone convenzionale: il reddito da assoggettare all'Irpef, determinato con le stesse modalità previste per i fabbricati affittati ad uso abitativo in libero mercato, è ridotto ulteriormente del 30% se il fabbricato è sito in uno dei comuni ad alta densità abitativa.

Al riguardo è importante chiarire che sui **canoni di locazione di case turistiche**, per l'assoggettamento, ai fini Iva, conta di volta in volta la qualifica del **proprietario del bene immobile** che può alternativamente rivestire la qualità di "privato", impresa costruttrice dell'immobile o altra impresa che possiede il bene a puro scopo di investimento (Risoluzione 10 agosto 2004 n. 117/E).

**IMPORTANTE:** Nel caso in cui l'immobile viene concesso in affitto, nella dichiarazione dei redditi deve essere indicato il canone di locazione, anche se **non è stato percepito effettivamente**. I canoni di locazione non percepiti (per l'ammontare accertato dal giudice) non devono, invece, essere riportati nella dichiarazione dei redditi a partire dal termine del procedimento di convalida di sfratto per morosità del conduttore (**Art. 26, comma 1 del Tuir**). Nel caso in cui il giudice confermi la morosità dell'affittuario anche per periodi precedenti è riconosciuto un **credito d'imposta**, pari alle imposte versate sui canoni scaduti e non percepiti. In tutti questi casi il reddito dei fabbricati è determinato sulla base della sola rendita catastale.

Tuttavia, con riferimento alla norma in indirizzo, non applicabile alle locazioni non abitative, la **Corte Costituzionale** con sentenza del 25 luglio 2000 ha affermato che «il riferimento al canone di locazione (anziché alla rendita catastale) potrà operare nel tempo solo fin quando risulterà in vita un contratto di locazione e quindi sarà dovuto un canone in senso tecnico.

Quando, invece, la locazione (rapporto contrattuale) sia cessata per scadenza del termine (**articolo 1574 del Codice civile**) e il locatore pretenda la restituzione essendo in mora il locatario per il relativo obbligo, ovvero quando si sia certificata una qualsiasi causa di risoluzione di contratto, tale riferimento al reddito locativo non sarà più praticabile, tornando in vigore la regola generale».

Da quanto sopra deriva che:

- per i canoni maturati **fino alla sentenza di morosità**, vige purtroppo l'obbligo di dichiarazione per i contratti a uso non abitativo;
- in presenza di **clausola risolutiva espressa** collegata alla morosità, viene meno il contratto e quindi l'obbligo di dichiarare le somme maturate successivamente a favore del locatore.

### C) Immobili tenuti a disposizione

Per i fabbricati ad uso abitazione posseduti in aggiunta a quello utilizzato come abitazione principale - **pur non essendo di proprietà ma detenuto in locazione** -, il reddito viene determinato applicando alla rendita catastale l'aumento di 1/3, a meno che non siano stati concessi in uso gratuito a un familiare che vi trasferisca la residenza

## **D) Immobili di nuova costruzione**

Questi fabbricati divengono "produttivi" di reddito, e devono quindi essere dichiarati, a partire dalla data in cui possono essere utilizzati per l'uso cui sono destinati e, comunque, a decorrere dal momento in cui vengono utilizzati, se anteriore.

## **2. Le imposte dirette ed indirette sulla compravendita di immobili e terreni**

### **A. Immobili**

In caso di acquisto di un immobile si applicano l'imposta di registro o alternativamente l'Iva (a seconda del venditore) e le imposte ipotecaria e catastale.

Quando il venditore è un **soggetto Iva** che opera nell'edilizia (ad esempio, un'impresa di costruzioni), sul prezzo di acquisto indicato nell'atto di compravendita bisognerà corrispondere (Allegato n.2):

- Iva al **10%**, **4%** se trattasi di prima casa (in quanto bene finito\*);
- Imposta di registro in misura fissa: **129,11 euro**;

- Imposta ipotecaria in misura fissa: **129,11 euro**;
- Imposta catastale in misura fissa: **129,11 euro**.

**Negli altri casi** (ad es., nell'acquisto da un privato) le imposte da corrispondere sono:

- Registro, **7%, 3%** se trattasi di prima casa;
- Ipotecaria, **2%** (in misura fissa di **129,11 euro** se si tratta di prima casa);
- Catastale, **1%** (in misura fissa di **129,11 euro** se si tratta di prima casa).

Come mai questo duplice ambito impositivo?

Accade spesso che i due principali tributi indiretti sui consumi (Iva) e sui trasferimenti di ricchezza (imposta di registro proporzionale) abbiano in comune lo stesso oggetto: per esempio, la vendita di un edificio da parte di un costruttore. In casi del genere, non essendo ovviamente tollerabile l'applicazione di entrambi i tributi, entra in azione il cosiddetto «**principio di alternatività**», che consiste, in sostanza, nell'applicare **una** soltanto delle due imposte, accordando il diritto di precedenza all'Iva.

Questo principio è sancito nell'**art. 40 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131** (testo unico dell'imposta di registro), il quale stabilisce che per gli atti relativi a cessioni di beni e prestazioni di servizi soggette all'Iva, l'imposta di registro si applica in misura fissa (e non con le aliquote previste dalla tariffa).

\* **IMPORTANTE:** Si deve sottolineare come la cessione di materie prime e semilavorate non scontano mai l'aliquota ridotta salvo nei casi di interventi di manutenzione e ristrutturazione, di cui all'**art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457**, realizzati su edifici a prevalente destinazione abitativa privata e purché ci sia anche la posa in opera (circolare 71/E del 7 aprile 2000).

## **B. Terreni**

Per la compravendita di terreni edificabili ed agricoli le aliquote dell'imposta di registro sono dovute rispettivamente nella misura del:

- **8%** in caso di acquisto da un'impresa edilizia;
- **15%** in caso di acquisto da un privato.

### **2.1. I requisiti per le agevolazioni "prima casa"**

I requisiti necessari per fruire, a pena di decadenza, delle agevolazioni prima casa, sopra elencate, riguardano:

**a) la natura dell'immobile acquistato:** le agevolazioni interessano solo i trasferimenti di case di abitazione "non di lusso". Le abitazioni non di lusso sono quelle non aventi le caratteristiche indicate dal D.M. 2.8.69 (che considera abitazioni di lusso, ad esempio, quelle dotate di piscina di almeno 80 mq di superficie, o di campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq);

**b) l'ubicazione dell'immobile acquistato:** l'immobile deve essere ubicato nel comune in cui l'acquirente ha la propria residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel comune in cui ha sede o svolge l'attività il datore di lavoro da cui dipende l'acquirente che si sia trasferito all'estero per ragioni di lavoro; per i cittadini residenti all'estero (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.



**c) le dichiarazioni che l'acquirente deve fare:** nell'atto di compravendita l' acquirente deve dichiarare:

- di non essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato;
- di non essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa;
- di impegnarsi a stabilire la residenza entro 18 mesi nel Comune dove è situato l'immobile oggetto dell'acquisto, qualora già non vi risieda.

## Giurisprudenza

Fabbricato abitativo non più idoneo alle necessità del proprietario: La Corte di Cassazione ha statuito che *la possidenza di un altro alloggio non osta alla fruizione dei benefici per l'acquisto della c.d. prima casa, di cui al D.L. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 marzo 1993, n. 75, qualora quell'alloggio, pur munito di destinazione abitativa, sia inidoneo, per caratteristiche e dimensioni, ad offrire effettiva abitazione al compratore e alla sua famiglia* (Sentenza n. 19738 del 23 dicembre 2003).

### 2.1.1. Le agevolazioni prima casa: casi particolari

**- Acquisto di due appartamenti contigui allo scopo di riunirli in un'unica abitazione**

Le agevolazioni prima casa spettano limitatamente ad uno solo degli appartamenti, anche se gli stessi vengono acquistati contemporaneamente e con un unico atto. Nel momento dell'acquisto si configurano, infatti, come due unità abitative separate e corrispondenti a diverse unità catastali.

### **- Acquisto di immobile in corso di costruzione o di ristrutturazione**

Le agevolazioni prima casa si applicano anche all'acquisto di fabbricati in corso di costruzione o allo stato rustico, nonché a quelli in corso di ristrutturazione.

Per quanto riguarda la detrazione sulla ristrutturazione, se l'acquisto dell'immobile prima casa avviene per successione ereditaria, il diritto a godere delle quote residue si trasmette all'erede.

### **- Il contratto preliminare**

I requisiti prescritti per usufruire delle agevolazioni prima casa devono essere presenti al momento del passaggio della proprietà dell'abitazione e, quindi, dell'atto definitivo.

Non è però infrequente la stipula di un cosiddetto contratto preliminare: anche in questa sede è possibile chiedere l'applicazione del regime agevolato con la "**promessa**" di essere in possesso dei requisiti richiesti al momento della stipula dell'atto definitivo.

Il contratto preliminare è soggetto all'imposta di registro in misura fissa (129,11 euro).

Qualora in sede di contratto preliminare siano versati degli acconti sul prezzo pattuito:

a) se il venditore è un privato, gli acconti saranno in ogni caso assoggettati all'imposta di registro del 3%;

b) se il venditore è soggetto Iva, sugli acconti si applicherà l'aliquota ridotta del 4%.

### **- Credito di imposta per il riacquisto della prima casa**

**L'articolo 7, della legge n. 448 del 23.12.1998** prevede un credito d'imposta per le persone che hanno ceduto l'abitazione a suo tempo acquistata fruendo dei benefici previsti per la prima casa ai fini dell'imposta di registro e dell'Iva, ed entro un anno dalla vendita acquista un'altra abitazione non di lusso costituente prima casa.

Il credito di imposta è pari all'ammontare dell'imposta di registro, o dell'Iva, corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato; in ogni caso non può essere superiore all'imposta di registro o all'Iva dovuta in relazione al secondo acquisto.

L'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione n. 192/E del 2003, afferma che la condizione per evitare la decadenza delle agevolazioni è l'acquisto (entro un anno) di un immobile da adibire a propria abitazione principale, con ciò intendendo che il medesimo deve essere concretamente utilizzato come abitazione propria.

### **- La permuta**

Un modo per ottenere il trasferimento della proprietà di un immobile è la permuta, e cioè il reciproco trasferimento di cose o altri diritti. Anche in questo caso, qualora ne sussistano i requisiti, trovano applicazione le agevolazioni "prima casa".

## **2.2. Diventa più pesante la tassazione sui mutui per la "seconda casa"**

**Novità legislative:** Tra le novità introdotte con la legge **n. 191 del 30 luglio 2004**, di conversione del D.l. 168/2004, è da segnalare l'aumento dell'aliquota **dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti bancari** a medio e lungo termine di cui all'art. 15 del D.P.R. 29/9/73, n. 601,

che il decreto correttivo (l'**art. 1-bis**) ha **elevato**, sempre a decorrere dal **1° agosto 2004**, al **2%**.

Si tratta di un incremento davvero notevole (essendo pari al 700%) del prelievo fiscale sui prestiti concessi dalle aziende di credito alle persone fisiche che intendono acquistare un'abitazione **diversa** dalla **prima casa** di abitazione e delle relative pertinenze.

Ai fini in esame per prima casa si intende l'immobile per il quale ricorrono i requisiti indicati alla nota II-*bis* dell'art. 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo unico dell'imposta di registro (Dpr n. 131/86).

In altri termini, l'aumento dell'imposta sostitutiva riguarda il mutuo che si riferisce all'acquisto di un'abitazione per il quale non sia stato richiesto il trattamento fiscale disposto dalla predetta nota II-*bis* ("il cosiddetto acquisto prima casa"), e cioè:

**a)** nell'ipotesi di acquisto al quale non si applica l'Iva, l'imposta di registro nella misura del 3% e le imposte catastale e ipotecaria nella misura fissa di euro 129,11 cadauna;

**b)** nell'ipotesi di acquisto al quale non si applica l'imposta di registro, l'Iva nella misura del 4% e le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 129,11 euro cadauna.

**Finanziamenti interessati:** La collocazione della disposizione contenuta nel sesto comma dell'art. 1-bis del D.L. n. 168/2004, accanto alle misure che innalzano i moltiplicatori utilizzati per la valutazione automatica su base catastale dei beni immobili diversi dalla "prima casa", lascia intendere sin dall'inizio che **l'intento del Legislatore** fosse quello di colpire essenzialmente **i mutui contratti per l'acquisto di "seconde case"**.

Tuttavia, a causa di una evidente svista di natura tecnica, l'originaria formulazione della norma, che aveva riguardo ai finanziamenti non riferiti "all'acquisto della prima casa di abitazione", finiva per colpire non soltanto i finanziamenti contratti per l'acquisto di "seconde case", ma in generale tutti gli altri finanziamenti bancari a medio e lungo termine, ivi compresi, ad esempio, quelli contratti per acquistare beni mobili o immateriali ovvero servizi, o ancora quelli contratti da imprese per finanziare la propria attività.

Con il **D.L. 3 agosto 2004 n. 220**, il Governo è quindi nuovamente intervenuto al fine di **circoscrivere l'ambito applicativo** dell'aumento dell'imposta sostitutiva ai soli finanziamenti contratti per **l'acquisto di abitazioni diverse dalla "prima casa"**.

L'art. 2 del menzionato decreto contiene, infatti, una norma di **interpretazione autentica** dell'art. 1-bis, comma 6, del D.L. n. 168/2004, in base alla quale l'aumento dell'aliquota dell'imposta sostitutiva *"si applica ai finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, e relative pertinenze, per i quali non ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131"*.

L'intervento dissolve ogni dubbio circa la persistenza dell'aliquota dello 0,25% in relazione ai **finanziamenti bancari a medio lungo termine** contratti per l'acquisto di immobili abitativi "prima casa", di immobili non abitativi, di beni mobili, servizi, ecc.

In ogni caso, ai fini dell'individuazione dell'aliquota da applicare, sembra necessario riferirsi alle indicazioni contenute nel contratto di finanziamento.

**Aspetti problematici:** Il D.L. n. 220/2004 lascia, comunque, aperte alcune **questioni problematiche** che concernono:

■ Finanziamenti contratti da imprese immobiliari del settore abitativo

La **circolare Assonime 6 agosto 2004 n. 38** ha rilevato che dall'aumento dell'aliquota dell'imposta sostitutiva **"dovrebbero escludersi i finanziamenti** effettuati nei confronti di **imprese costruttrici** o che abbiano per oggetto esclusivo o principale dell'attività propria l'acquisto per la rivendita di beni immobili", osservando come "in caso contrario, si configurerebbe infatti un aggravio d'imposta su un intero settore di attività economica, cosa che certamente non era nelle finalità della norma".

Pur, tuttavia, attenendosi alla formulazione letterale della norma di interpretazione autentica, sembrerebbe invece che l'aliquota del 2% si applichi anche ai finanziamenti contratti da imprese che si occupino di edilizia abitativa (società immobiliari di costruzione, ristrutturazione,

compravendita).

Sul punto, si auspica, pertanto, un nuovo intervento normativo o un chiarimento di fonte ufficiale.

## ■ Ristrutturazioni

Occorre aggiungere che secondo il **DI 220 del 3/7/2004 (articolo 2)** la norma che inasprisce il prelievo sui mutui si interpreta nel senso che l'aliquota dell'imposta sostitutiva nella misura del 2% si applica ai soli finanziamenti erogati per **l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione** di immobili ad uso abitativo, e relative pertinenze, per i quali non ricorrano i requisiti della "prima casa".

Non si può pensare che il termine "**ristrutturazione**" sia stato usato a caso, visto che questa locuzione ha un ben preciso significato tecnico nella legislazione vigente.

Quali sono, allora, gli interventi di ristrutturazione?

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli «**rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente**». Questi interventi comprendono «il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti» nonché «quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica». In questi casi l'aliquota applicabile è quella del 2%, mentre l'aliquota dello 0,25% dovrebbe continuare ad applicarsi per una serie di interventi ai quali l'articolo 2 del DI 220/2004 non fa riferimento (interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica) non rientrando tecnicamente nella nozione di finanziamento contratto per finanziare lavori di ristrutturazione della "seconda casa".

### 3. La determinazione del valore catastale

#### A. Immobili

Il **primo agosto 2004** è entrata in vigore la **legge 191/04**, di conversione del decreto 168/04 che ha introdotto l'aumento dal **10%** al **20%** del moltiplicatore di rivalutazione delle rendite catastali per determinare la cd. **valutazione automatica** su base catastale di cui all'art. 52, comma 4, del D.P.R. n. 131/1986 (**art. 1-bis, comma 7, del D.L. n. 168/2004**).

Per espressa statuizione normativa, l'incremento ha effetto ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale dovuta in sede di trasferimento di terreni e fabbricati, ovvero per le medesime imposte, escluso il registro, dovute in sede di successione o donazione.

La disposizione **non** produce, quindi, alcun **effetto**:

- né ai fini **IVA**, per il calcolo della cd. valutazione automatica;
- né ai fini dell'**ICI**, per il calcolo della base imponibile.

Il valore catastale viene determinato moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per i seguenti coefficienti (Allegato n. 1 e 3):

- **110**, per i fabbricati A «prima casa»;
- **120**, per i fabbricati A non «prima casa» (diversi da A/10) e per i fabbricati delle categorie B e C (diversi da C/1);
- **60**, per i fabbricati delle categorie A/10 (uffici e studi privati) e D;

- **40,8**, per i fabbricati delle categorie C (negozi e botteghe) ed E.

La **rivalutazione** dei moltiplicatori in misura pari al 20% **si applica**:

- agli atti pubblici formati,
- agli atti giudiziari pubblicati o emanati,
- alle scritture private autenticate,
- alle scritture private non autenticate presentate per la registrazione,
- alle successioni aperte,
- alle donazioni fatte,

a decorrere **dal 1° agosto 2004** (data di entrata in vigore della Legge n. 191/2004, di conversione del D.L. n. 168/2004).

## **Giurisprudenza**

La classificazione catastale degli appartamenti di tipo “economico e popolare” realizzati mediante finanziamenti pubblici: In tema di controversie tributarie concernenti la classificazione catastale di un’unità immobiliare, **non assume rilievo determinante ed esaustivo, per la relativa collocazione nella categoria “economico-popolare” la circostanza che un**



**immobile sia stato realizzato mediante finanziamenti pubblici** per l'edilizia residenziale economica e popolare, atteso, da un canto, che le caratteristiche di un immobile a fini catastali attengono soprattutto a uno stato di fatto che è - come tale- indipendente dalle finalità del finanziamento pubblico (la cui utilizzazione ben può risultare in concreto difforme dagli scopi per i quali esso sia stato concesso), dall'altro, che non necessariamente vi è corrispondenza tra classificazione catastale ai fini dell'attribuzione della rendita e qualificazione ai fini della normativa sull'edilizia popolare ed economica (Sentenza n. 15235 del 6 agosto 2004).

## **B. Terreni**

Per i terreni il moltiplicatore è pari a 75 e quindi in seguito agli aumenti previsti dalla Finanziaria e del decreto legge 168/04 aumenta a **90**.

Per i terreni edificabili, il valore catastale si determina moltiplicando per 90 il reddito dominicale rivalutato del 25%.

**Il valore di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola:** L'art. 7, comma 6, della **legge n. 448 del 28/12/2001** stabilisce che la «rideterminazione del valore di acquisto dei terreni edificabili costituisce valore normale minimo di riferimento, ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale».

Con circolare 1° febbraio 2002, n. 15/E è stato chiarito che, qualora il venditore intenda discostarsi dal valore attribuito al terreno dalla perizia in sede di determinazione dell'imposta sui trasferimenti, per il calcolo della plusvalenza deve essere assunto, quale valore iniziale di riferimento, il costo o il valore di acquisto del terreno secondo gli ordinari criteri indicati dall'articolo 68 del TUIR. Il criterio interpretativo fornito con la richiamata circolare è basato sulla considerazione del carattere antielusivo della norma, la quale richiede una coerenza nella valutazione economica dei beni, ai fini delle imposte sul reddito (determinazione delle plusvalenze) e ai fini delle imposte sui trasferimenti.

## Giurisprudenza

La valutazione automatica non riduce l'onere sul «maggior dichiarato»: La Corte di Cassazione ha introdotto una mera preclusione al potere di accertamento, e conseguente rettifica, dell'Amministrazione finanziaria qualora nell'atto venga indicato un valore non inferiore a quello ottenibile con il procedimento di valutazione automatica

*Il contribuente **non** ha diritto ad ottenere una riduzione del valore del bene immobile, dichiarato nell'atto di compravendita, per renderlo conforme al valore inferiore ottenibile con il procedimento di valutazione automatica (Sentenza n. 12448 del 7 luglio 2004).*

**Con la fattiva collaborazione dell'Avv.  
Lorenzo Daniela**

**AVV. MAURIZIO VILLANI**

Avvocato Tributarista in Lecce

**componente del Consiglio dell'Unione Nazionale**

**delle Camere degli Avvocati Tributaristi**

**[www.studiotributariovillani.it](http://www.studiotributariovillani.it) -**

**Copyright © 2020 - Riproduzione riservata Commercialista Telematico s.r.l**