

Il commercialista telematico

CONTROLLI IMPOSTA DI REGISTRO: METODOLOGIE DI VALUTAZIONE L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il D.L. 4 luglio 2006, n. 223/06, convertito, con modificazioni, dalla L. 4 agosto 2006, n. 248, ha apportato significative modifiche nella disciplina normativa ed ha ampliato i poteri degli uffici finanziari in materia di accertamento ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Inoltre, la L. 27 dicembre 2006, n. 296 (legge Finanziaria per il 2007), ha modificato alcune delle disposizioni sopra indicate.

A partire dal 1° gennaio 2007, data di entrata in vigore della L. 27 dicembre 2006, n. 296 (legge Finanziaria per il 2007), è venuto meno il limite al potere di accertamento di valore. Fanno eccezione le cessioni di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, che si realizzano tra privati, cioè tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, a condizione che la parte acquirente richieda al notaio rogante l'identificazione della base imponibile con il valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo pattuito.

In pratica, riducendo l'ambito della valutazione catastale, si ripristina sostanzialmente l'accertamento del valore della base imponibile quale regola generale in materia di controlli sui valori dichiarati negli atti di cessione di immobili soggetti ad imposta di registro.

Si ricorda che a partire dal 1° gennaio 2006, data di entrata in vigore della L. 23 dicembre 2005, n. 266, con riferimento alle cessioni di immobili a titolo oneroso di seguito indicate, è stata introdotta la regola del cosiddetto "prezzo-valore", che consente di individuare la base imponibile secondo i criteri della valutazione automatica.

Precisamente, l'art. 1, comma 497, della suddetta legge ha disposto che, per le cessioni di unità abitative e relative pertinenze tra privati che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione, la base imponibile è data dal valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo pattuito, purché l'acquirente ne faccia richiesta, con dichiarazione resa al notaio e recepita nell'atto.

Il commercialista telematico

Con riferimento alla medesima fattispecie, l'art. 35, comma 21, del D.L. n. 223 del 2006 ha modificato il comma 497, prevedendo che il corrispettivo deve essere obbligatoriamente indicato in atto. È stato altresì modificato il successivo comma 498, disponendo che in caso di occultazione, anche parziale, del corrispettivo pattuito, le imposte sono dovute sull'intero importo di quest'ultimo e si applica una sanzione amministrativa dal cinquanta al cento per cento della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto l'importo della sanzione eventualmente irrogata ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. n. 131 del 1986.

La circolare n. 6/2007 evidenzia che per "imposta già applicata" deve intendersi l'imposta di registro (con le connesse imposte ipotecaria e catastale) già versata all'origine sul valore catastale rivalutato, considerata l'irrelevanza del "corrispettivo dichiarato" ai fini della tassazione in sede di registrazione.

La disposizione in esame trova applicazione per gli atti pubblici formati e le scritture private autenticate a decorrere dal 6 luglio 2006.

Si precisa, inoltre, che la sanzione prevista dall'art. 72 del Tur continua a valere per le cessioni immobiliari diverse da quelle che, ai sensi dell'art. 1, comma 497, della L. n. 266 del 2005, hanno beneficiato della regola del prezzo-valore.

Come anticipato, il sistema del "prezzo valore" sopra illustrato è stato modificato dalla legge Finanziaria per il 2007. In particolare il comma 309 dell'unico articolo ha sostituito nel comma 497 dell'art. 1 della L. n. 266 del 2005 e successive modificazioni, le parole "per le sole cessioni fra persone fisiche" con le seguenti: "e fatta salva l'applicazione dell'art. 39, primo comma, lettera d), ultimo periodo, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche".

In virtù di tale modifica, a partire dal 1° gennaio 2007 la regola del "prezzo-valore" viene estesa a tutte le compravendite di abitazioni e relative pertinenze soggette all'imposta di registro, nelle quali la parte acquirente sia una persona fisica che non agisca nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, chiunque sia il venditore (vale a dire persona fisica o persona giuridica), a condizione che l'acquirente eserciti l'opzione di volersi avvalere della suddetta regola.

Inoltre, il comma 22 dell'art.35 del D.L. n. 223 del 2006 ha introdotto nuovi adempimenti a carico delle parti che pongono in essere cessioni di beni immobili, rivisti dall'art. 1, comma 48, della L. n. 296/06: è stato disposto che, all'atto della cessione dell'immobile, anche se

Il commercialista telematico

assoggettata ad IVA, le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo (ad esempio, numero e data dell'assegno bancario, con l'indicazione della banca emittente o trattaria). Si ricorda che, ai sensi del D.L. 3 maggio 1991, n.143, convertito, con modificazioni, dalla L. 5 luglio 1991, n.197, gli importi superiori a 12.500 euro non possono essere pagati in contanti.

Il disposto normativo precisa la circolare n.6/07 è da ritenere riferibile non solo al saldo versato al momento del rogito, ma anche alle somme corrisposte in precedenza, come l'acconto o la caparra confirmatoria.

Con le medesime modalità, ciascuna delle parti ha l'obbligo di dichiarare:

- a) se si è avvalsa di un mediatore e, nell'ipotesi affermativa, di fornire i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale ed i dati identificativi del legale rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica, ovvero del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la stessa società;
- b) il codice fiscale o la partita IVA;
- c) il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di riferimento per il titolare ovvero per il legale rappresentante o mediatore che ha operato per la stessa società;
- d) l'ammontare della spesa sostenuta per tale attività e le analitiche modalità di pagamento della stessa.

In caso di assenza dell'iscrizione a ruolo di agenti di affari in mediazione ai sensi della L. 3 febbraio 1989, n. 39, il notaio è obbligato ad effettuare una specifica segnalazione al competente Ufficio locale.

In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati, si applica la sanzione amministrativa da 500 euro a 10.000 euro e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti vengono assoggettati ad accertamento di valore ai sensi dell'art. 52, comma 1, del Tur.

Si ricorda che, come sancito dall'art.76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, chiunque rilascia dichiarazioni mendaci è punito ai sensi del codice penale e dalle leggi speciali in materia.

Considerata la portata generale della disposizione recata dal comma 22 dell'art.35, che investe tutte le cessioni di immobili a titolo oneroso, anche se assoggettate ad Iva, ne discende che la preclusione dell'accertamento di valore viene meno anche con riferimento alle vendite

Il commercialista telematico

di abitazioni tra privati di cui all'art.1, comma 497, della L. n. 266 del 2005, qualora sia stata commessa una delle violazioni sopra indicate. In tal caso, la base imponibile non è più costituita dal valore catastale dell'immobile trasferito, bensì dal valore effettivo dello stesso.

Ai sensi del comma 49 dell'articolo unico della legge Finanziaria per il 2007, il richiamato comma 22, nel testo vigente prima della data di entrata in vigore della suddetta legge finanziaria, trova applicazione con riferimento ai pagamenti effettuati a decorrere dal 4 luglio 2006.

Selezione degli atti da sottoporre a controllo e metodologie di valutazione

La rimozione del limite alla potestà di rettifica dei valori determinerà un ampliamento della platea degli atti da controllare, anche per effetto delle disposizioni dei commi da 8 a 10-*sexies* dell'art.35 del D.L.n. 223 del 2006, come modificato dalla legge di conversione, che hanno comportato il passaggio al regime di esenzione dall'Iva di alcune tipologie di cessioni di immobili effettuate da imprese, in precedenza comprese tra le operazioni imponibili, individuate nella circolare n.27/E del 4 agosto 2006.

La legge Finanziaria per il 2007, con il comma 330, che ha modificato l'art.10 del D.P.R. n. 633 del 1972, ha ristretto il novero delle operazioni esenti, ripristinando il regime di imponibilità Iva per le cessioni di fabbricati avvenute oltre il termine di quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dei lavori di ripristino, effettuate dalle imprese che li hanno costruiti o ristrutturati, a condizione che gli stessi fabbricati siano stati locati per un periodo non inferiore a quattro anni in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata.

In merito alle suddette cessioni, la circolare n.6/2007 precisa che l'attività di controllo del valore ai sensi dell'art. 52 del Tur, da effettuare entro il termine di decadenza di due anni dal pagamento dell'imposta proporzionale di registro, non esaurisce l'attività di accertamento dell'ufficio, essendo necessaria, altresì, la verifica del rispetto degli adempimenti previsti dalle disposizioni normative riguardanti la disciplina propria dell'Iva e delle imposte sui redditi.

E quindi “ l'ampliamento degli atti suscettibili di valutazione, alla luce del nuovo assetto normativo, richiederà una mirata selezione degli atti da controllare”, unitamente ad un adeguato utilizzo degli strumenti istruttori al fine di conferire un elevato grado di efficacia e sostenibilità alla pretesa tributaria.

La circolare diramata fornisce - in attesa dell'emanazione del provvedimento del Direttore dell'Agenzia previsto dal comma 307 della legge Finanziaria per il 2007 – precise indicazioni,

Il commercialista telematico

fermo restando che le stesse non devono essere assunte quale unico fondamento della rettifica del valore dichiarato in atto, ma possono essere utili per l'avvio di più approfondite analisi sulla base di altri elementi disponibili o acquisibili mediante un corretto utilizzo dei poteri di controllo.

INDICAZIONI	
Tipologie di cessioni	Metodo di controllo
Trasferimenti di fabbricati	valori indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, privilegiando gli atti in cui risultino indicati valori che si discostano per difetto dalle quotazioni riportate nella suddetta banca dati
Aree fabbricabili	determinazioni di valore eventualmente adottate dai comuni con proprio decreto, ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs. del 15 dicembre 1997, n. 446.

Osservatorio del mercato immobiliare e fonti normative

Il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, stabilisce (comma 3, articolo 64) che l'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Come si legge nel sito dell'Agenzia delle Entrate, l'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi.

All'interno della struttura dell'Agenzia del Territorio è stata costituita, infatti, a partire dal 2 aprile 2001, la Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare. L'OMI cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori

Il commercialista telematico

immobiliari, al mercato degli affitti ed ai tassi di rendita, nonché la pubblicazione e la diffusione di studi ed elaborazioni.

L'attività di rilevazione ed elaborazione dei dati sul territorio nazionale ai fini della determinazione delle quotazioni immobiliari è svolta dagli Uffici Provinciali del Territorio. Presso ciascun ufficio operano dei tecnici rilevatori del mercato immobiliare, che svolgono attività diretta secondo Piani Operativi di Rilevazione i cui obiettivi sono stabiliti all'inizio di ogni anno.

L'attività degli Uffici Provinciali si avvale anche della rete costituita dai rapporti di collaborazione siglati dall'Agenzia con alcune importanti associazioni ed ordini professionali al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative necessarie a svolgere le indagini di mercato, nonché la partecipazione degli operatori tecnici e di mercato al Comitato consultivo misto.

Tipologie immobiliari presenti nella banca dati delle quotazioni

<i>Destinazione residenziale</i>	<i>Unità immobiliari autonome o accessorie</i>	<i>Destinazione terziaria</i>	<i>Destinazione produttiva</i>	<i>Destinazione commerciale</i>
ville / villini	posto auto coperto	uffici	capannoni tipici	negozi
abitazione signorile	posto auto scoperto	uffici strutturati	capannoni industriali	centri commerciali
abitazione civile	box			laboratori
abitazione economica	autorimesse			magazzini
abitazioni tipiche dei luoghi				

Il commercialista telematico

Le zone omogenee OMI, le microzone catastali e la rappresentazione per fasce

Il fattore posizionale è quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale.

L'OMI ritiene che, al fine di ridurre la variabilità campionaria, “ è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.)”. Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. “ La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali”. Il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, “ non deve di regola essere superiore ad 1,5”. Le quotazioni di mercato “ individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Al fine della tassellazione di tutto il territorio comunale, possono essere definite zone omogenee per le quali non sono rilevate quotazioni in quanto prive o quasi di unità immobiliari o nelle quali non risulta significativa la dinamicità del mercato immobiliare”.

“ Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (*Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale*)”.

La rilevazione è differenziata in due modalità operative:

- **Rilevazione diretta**, mediante schede standardizzate nel caso in cui la quantità di compravendite verificatesi nel semestre consenta l'acquisizione di un campione numericamente elaborabile;
- **Rilevazione indiretta**, mediante metodologie di comparazione e valutazione proprie dell'estimo e sulla base dell'*expertise* degli uffici che operano in capo tecnico estimale, nel caso in cui il mercato risulti non sufficiente alla costituzione di un campione significativo.

Osserva l'OMI che “ l'analisi della distribuzione territoriale dei volumi di scambio viene effettuata sulla base del parametro NTN (Numero di transazioni normalizzate, vale a dire sommando le effettive quote di proprietà compravendute) e di elaborazioni effettuate sui database delle Conservatorie. Tali elaborazioni restituiscono il numero delle compravendite avvenute nel semestre, differenziato per destinazione edilizia per livello provinciale e comunale”, individuando 4 classi di province sulla base della dimensione dei volumi di compravendita (NTN). Ad ognuna delle classi è stata attribuita una percentuale di numerosità del campione da rilevare affinché la rilevazione campionaria sia significativa.

Il commercialista telematico

Classe NTN provinciale	Percentuale di campione da rilevare
NTN<2.000	13%-17%
2.000<NTN<5.000	9%-13%
5.000<NTN<10.000	5%-9%
NTN>10.000	3%-5%

A livello comunale sulla base della dimensione dei volumi di compravendita (NTN), sono selezionati quei comuni su cui è possibile ottenere un campione elaborabile.

Per determinare le quotazioni si parte dalla rilevazione diretta, effettuata con opportune schede, nei comuni e nelle zone in cui si registra dinamica di mercato. Le schede sono suddivise in varie parti e riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare
- le fonti della rilevazione
- la identificazione dell'immobile rilevato
- la destinazione prevalente di zona
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare
- la consistenza dell'unità immobiliare
- la consistenza delle pertinenze
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze (ragguagliate)
- il prezzo / valore

Le fonti di rilevazione per le indagini sono: le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA).

“ La dimensione del numero di osservazione minimo per zona (cinque) è possibile in quanto si è scelto di operare con un procedimento di elaborazione statistica basato sulla stima dell'intervallo di confidenza della **funzione t di Student**. E' stata prodotta una specifica funzione di

Il commercialista telematico

elaborazione che, sulla base dei dati delle schede di rilevazione, fornisce l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valor medio dell'universo di riferimento. Ovviamente l'ampiezza dell'intervallo, e dunque la sua significatività dipendono in particolare dal grado di eterogeneità dell'universo di riferimento e dalla numerosità del campione”.

L'intervallo di confidenza elaborato rappresenta comunque uno stato informativo che l'apposita Commissione validazione può assumere o modificare per definire l'intervallo delle quotazioni, in funzione di eventuali ulteriori informazioni, nonché del parere espresso dal Comitato consultivo misto.

Elaborati i dati, essi sono valutati dall'Ufficio che, una volta sentiti i pareri necessari, procede alla validazione. Le quotazioni subiscono un successivo controllo di coerenza a livello centrale con la possibilità di richieste di chiarimenti ed eventualmente di rettifica dei dati validati da parte dell'Ufficio.

Si rileva che i dati sono normalmente pubblicati sul sito alla pagina <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione/index.htm>

Gianfranco Antico

Febbraio 2007