

Immobile privo di rendita: **registro senza preavviso**

A cura di **Antonio Gigliotti**

Nel caso di compravendita di un immobile non ancora iscritto al catasto edilizio, con contestuale richiesta di attribuzione della rendita catastale mediante applicazione del criterio di valutazione automatica, l'imposta di registro può essere riscossa dall'Ufficio con avviso di liquidazione, senza obbligo di emettere avviso di accertamento. Non solo. L'applicazione del criterio di valutazione automatica richiede una necessaria attività istruttoria che giustifica il termine triennale per il recupero della maggiore imposta. Lo ha chiarito la **Sesta Sezione Civile (Tributaria) della Cassazione, con la sentenza n. 19126, pubblicata il 6 novembre 2012.**

La sentenza

L'acquirente di un immobile non ancora censito può dichiarare, nell'atto pubblico di compravendita, di volersi avvalere della "valutazione automatica", avanzando contestuale richiesta per l'assegnazione della rendita catastale.

Se dopo l'attribuzione della rendita il valore dichiarato risulta inferiore a quello determinabile secondo criterio automatico, l'Amministrazione Finanziaria deve riscuotere la maggiore imposta di registro, mediante avviso di liquidazione nel termine di decadenza triennale, senza che sia necessario il preventivo invio di un avviso di accertamento.

È quanto emerge dalla sentenza 6 novembre 2012, n. 19126, della Sesta Sezione Civile (Tributaria) della Cassazione.

Valutazione automatica

La cosiddetta "valutazione automatica" è stata introdotta, in materia di imposta di registro, dal quarto comma dell'articolo 52 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, e, in materia di imposta sulle successioni e donazioni, dal quinto comma dell'articolo 26 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 637 (successivamente trasfuso nel comma 5 dell'articolo 34 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346).

Tale particolare procedura consente al contribuente che ne faccia richiesta, in ordine a un immobile non ancora censito:

- la determinazione della definitiva base imponibile in funzione della rendita catastale che sarà attribuita dall’Agenzia del Territorio;
- il pagamento dell’eventuale maggiore imposta dovuta, **senza sanzioni**, in un momento successivo all’atto di compravendita.

L’art. 12, c. 1, D.L. n. 70 del 1988 (L. conv. n. 154/1988) ha esteso l’applicazione del criterio di c.d. “valutazione automatica”, già vigente per i soli immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita:

- **ai trasferimenti di fabbricati o della nuda proprietà;**
- **ai trasferimenti e alle costituzioni di diritti reali di godimento sugli stessi, dichiarati, ma non ancora iscritti in catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita.**

Il procedimento

Con la circolare n. 25 del 21 maggio 2009, l’Agenzia delle Entrate ha chiarito che per usufruire della valutazione automatica l’interessato deve:

- dichiarare, nell’atto di trasferimento o nella dichiarazione di successione, **di volersi avvalere delle disposizioni dell’articolo 12 del D.L. n. 70/88;**
- presentare all’ufficio provinciale dell’Agenzia del Territorio **la domanda di voltura, allegando alla richiesta specifica istanza di attribuzione della rendita catastale;**
- produrre al competente ufficio locale dell’Agenzia delle Entrate **la ricevuta di avvenuta presentazione della domanda** di cui al punto precedente **entro 60 giorni:**
 - ³⁵/₁₇ dalla data di formazione dell’atto pubblico;
 - ³⁵/₁₇ dalla data di registrazione della scrittura privata;
 - ³⁵/₁₇ ovvero dalla data di pubblicazione o emanazione degli atti giudiziari;
 - ³⁵/₁₇ o, infine, dalla data di presentazione della dichiarazione di successione.

L’Agenzia del Territorio, **entro 10 mesi dalla data in cui è stata presentata la domanda di voltura**, provvede a inviare all’Ufficio delle Entrate presso il quale

ha avuto luogo la registrazione dell'atto un certificato catastale attestante l'avvenuta iscrizione con attribuzione di rendita.

A quel punto, il predetto Ufficio calcola l'imposta dovuta e, **qualora il valore tabellare risultante a seguito della procedura descritta sia superiore a quello dichiarato:**

- **procede al recupero della differenza d'imposta, senza applicare sanzioni.**

I termini della questione

Precisato quanto sopra, passiamo ad analizzare la questione recentemente esaminata dalla Suprema Corte.

La controversia trae origine dall'impugnazione di un avviso di liquidazione con cui l'Agenzia delle Entrate determinava l'imposta di registro in relazione a un atto di compravendita immobiliare avente a oggetto un complesso a destinazione commerciale.

La Commissione Tributaria Provinciale di Roma prima, e la Commissione Regionale del Lazio poi, disattendevano l'opposizione della contribuente, confermando così la bontà dell'operato dell'Ufficio. In particolare, a parere del giudice d'appello:

- quando le parti in sede di compravendita di un immobile **non ancora iscritto al catasto edilizio** richiedano l'applicazione del criterio di valutazione automatica, avanzando contestuale domanda di attribuzione della rendita catastale, e il valore dichiarato risulti inferiore a quello risultante dalla valutazione automatica, nulla osta alla riscossione della maggiore imposta **“con un mero avviso di liquidazione”, con esclusione di ogni ulteriore fase di accertamento.**

Il ricorso

Avverso la decisione del Giudice regionale, i contribuenti proponevano ricorso per cassazione, dolendosi:

- della violazione degli articoli 51 e 52, D.P.R. n. 131/1986 (Testo Unico in materia di imposta di registro), laddove non si era ritenuto necessario che l'Ufficio procedesse con avviso di accertamento.

Osservazioni della Corte

Il ricorso è stato respinto. Gli Ermellini, nel confermare le statuizioni dei giudici di merito, hanno ricordato che:

- in tema di imposta di registro e nel caso in cui il contribuente che abbia acquistato un immobile privo di rendita catastale dichiarò di volersi avvalere – ai sensi dell’art. 12 del D.L. n. 70/1988 (L. conv. n. 154/88) – del criterio di valutazione automatica con il conseguente atto di liquidazione l’Ufficio si limita a operare **sulla base dell’assegnazione della rendita da parte dell’UTE il quale non esercita alcun potere di accertamento, ma solo un’attività di informazione.**

Avviso di liquidazione entro tre anni

Dal richiamato principio diritto deriva:



che l’Ufficio deve riscuotere la maggiore imposta con avviso di liquidazione, senza obbligo di emettere avviso di accertamento, in assenza di alcuna rettifica.

Infatti la quantificazione delle somme pretese avviene sulla base della volontà espressa dal contribuente e del calcolo aritmetico compiuto dall’Ufficio con il criterio tabellare (Cass. nn. 23995/2008, 15956/2008, 25780/2007, 2673/2007).

Con la sua richiesta, quindi, l’interessato accetta il rischio che, una volta attribuita la rendita, il valore dell’immobile indicato nell’atto venga successivamente modificato dall’Ufficio che notifica **l’avviso di liquidazione**, nell’ambito di una semplice attività di “informazione” (Cassazione, pronuncia 2480/2006) e sulla base del maggiore valore risultante dall’applicazione del “criterio tabellare”.

Peraltro, la giurisprudenza di legittimità si è espressa in modo unanime sulla legittimità, ai fini del recupero della maggiore imposta, dell’utilizzo dell’avviso di liquidazione (ex multis: Cass. nn. 378/2006; 2480 e 27070 del 2006; 8997 e 14221 del 2007; 15449 e 16434 del 2008).

che il termine di decadenza per il recupero della maggiore imposta è triennale.

Il termine biennale di cui all'art. 76, c. 1-bis del D.P.R. n. 131 del 1986, previsto per le sole ipotesi in cui l'ufficio abbia proceduto ad accertamento del "valore venale", di cui all'art. 52, comma primo bis del medesimo D.P.R. 131, non riguarda le liquidazioni effettuate in base ai valori catastali, ai sensi del quarto comma del medesimo art. 52:

- ***“per le quali è previsto il più ampio termine di decadenza triennale previsto dal successivo secondo comma, lett. a) del medesimo art. 76, che trova fondamento nella circostanza che la valutazione automatica degli immobile richiede una necessaria attività istruttoria per l'attribuzione della rendita catastale con adempimenti scadenzati nel tempo”*** (in tal senso anche Cass. 23995/08).

Decorrenza termine triennale

Infine, si evidenzia che, per giurisprudenza costante (Cass. n. 8418/2002; n. 5340/2006; n. 16098/2007; n. 9601/2005; n. 13856/2004; n. 6515/2009), il detto termine triennale **decorre:**

- dalla richiesta di registrazione;
- ovvero dal momento successivo in cui, per effetto della richiesta di attribuzione della rendita catastale, il contribuente abbia depositato all'Ufficio del registro la ricevuta della sua istanza di attribuzione della rendita catastale, condizione per avvalersi della liquidazione tabellare del bene. Infatti è solo a partire da tale momento che l'A.F. è in grado di dar corso alla procedura per la determinazione della rendita predetta e la conseguente liquidazione dell'imposta di registro dovuta.

27 maggio 2013
Antonio Gigliotti