

Compravendite. In rete il provvedimento delle Entrate che fissa i criteri per il mercato

Immobili a valori «normali»

Nei trasferimenti base imponibile non più ancorata alla rendita

Angelo Busani

Le Entrate hanno diffuso nel sito dell'Agenzia il provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007 con il quale sono state varate le disposizioni, preannunciate nei giorni scorsi, sull'individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale dei fabbricati, alla luce della nuova disciplina che ha disancorato, in molti casi di trasferimento immobiliare, la base imponibile dalla rendita catastale, prendendo invece a riferimento il valore di mercato (si veda «Il Sole-24 Ore» del 1° agosto).

Il decreto legge 223/2006 ha infatti dato la possibilità agli uffici delle Entrate di determinare, nell'ambito delle cessioni di beni immobili e relative pertinenze, la prova dell'esistenza o inesattezza delle operazioni imponibili sulla base del valore normale dell'immobile. Le disposizioni del provvedimento rispondono quindi all'esigenza di determinare periodicamente, in modo unitario, il valore normale degli immobili oggetto di compravendite nei settori dell'Iva, delle imposte sui redditi e del Registro.

L'Agenzia ha sancito che i criteri per la determinazione periodica del valore normale dei fabbricati sono stabiliti sulla base dei seguenti parametri: 1) i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio; 2) i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che in-

fluenzano il valore dell'immobile, integrati dalle altre informazioni dell'ufficio.

Il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri, di regola risultante dal certificato catastale, e il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni dell'Osservatorio sono riferite alla relativa zona omogenea o, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto che ha data certa, e allo stato conservativo "normale".

I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale.

Per gli immobili diversi dalle abitazioni, il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'Osservatorio riferiti al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale" per la destinazione d'uso dell'immobile censita (negozi, uffici, capannoni, laboratori eccetera).

Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale viene determinato dall'Agenzia sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio. Inoltre, secondo il Provvedimento, occorre tenere conto anche dei seguenti criteri in possesso dell'ufficio:

- valore del mutuo, per gli atti soggetti a Iva, nel caso sia di importo superiore a quello della compravendita;
- prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;
- prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione, ad altre prove certe e, in particolare, alle risultanze delle indagini finanziarie;
- prezzi che emergono da offerte di vendita del soggetto controllato;
- prezzi che emergono da offerte di vendita al pubblico;
- prezzi che emergono da analoghe vendite eseguite dal soggetto controllato;
- ristrutturazioni desunte dai dati relativi ai permessi di costruire e alle denunce di inizio attività trasmesse dai Comuni e alle detrazioni dichiarate per spese di recupero del patrimonio edilizio.



www.ilsole24ore.com/norme
I testi in versione integrale

I PARAMETRI

Saranno determinati periodicamente secondo dati del Territorio e coefficienti di merito relativi alle caratteristiche