

**CONSIGLIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI DI  
VICENZA E BASSANO DEL GRAPPA**

**ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI  
CONTABILI DI VICENZA**

**CONVEGNO**

# **IL VALORE FISCALE DEGLI IMMOBILI**

**VICENZA 18 Novembre 2008**

**La "circolazione" del preliminare di vendita del  
costruttore ed i rischi di accertamento fiscale a carico di  
ciascuna delle parti\***

*A cura di Ugo Friedmann*

Il compito a me affidato è quello di verificare se vi siano possibilità di accertamento di valore nel rapporto tra preliminare e definitivo nella vicenda che vede protagonisti un venditore ed un acquirente soggetti al disposto del DL GS 122/2005

Dovrei perciò restringere la mia indagine al caso di stipulazione da parte di persona fisica che sia promissaria acquirente o che acquisti un immobile da costruire ovvero che abbia stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto l'acquisto o comunque il trasferimento non immediato a sè ovvero a un proprio parente in primo grado della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su un immobile da costruire ovvero di chi, socio di una cooperativa abbia assunto obbligazioni per l'assegnazione....."

laddove quindi

VENDITORE deve essere un costruttore

ACQUIRENTE deve essere una persona fisica

OGGETTO DEL CONTRATTO deve essere un immobile da costruire

IL CONTRATTO potrà essere un preliminare, ma anche qualsiasi altro contratto che abbia o possa avere come effetto l'acquisto di un immobile da costruire

Ritengo peraltro che rispetto all'oggetto della mia trattazione non abbia senso restringere l'indagine al campo assegnatomi e proverò pertanto a occuparmi di qualunque ipotesi di vendita da parte di società ad acquirente persona fisica di un immobile da costruire

A seguito del DL 223/2006 convertito in legge 248/2006 (il cosiddetto decreto "Bersani") il già complesso orizzonte dei trasferimenti immobiliari in campo IVA si è arricchito di una serie di ipotesi problematiche e talora di non facile applicazione

Il principio della alternatività tra IVA e registro che pareva consolidato e basato su pochi e chiari presupposti e che già aveva avuto un primo sussulto dopo la emanazione della Manovra Prodi appare ora come un campo minato nel quale occorre muoversi con cautela

Il principio secondo il quale la tassazione di registro, salvo il limite del "valore catastale" fosse basata sul "Valore venale" dell'immobile ed invece che la tassazione in campo IVA anche alla luce dei principi comunitari [1] fosse basata solo sul corrispettivo era principio basilare del sistema

Ne seguiva che l'attività di accertamento degli uffici, se nel mondo del registro incontrava quale unico ostacolo il limite rappresentato dal valore

tabellare e fuori di tale limite ben poteva liberamente esplicitarsi sulla base di criteri oggettivi che consentissero la determinazione di un valore venale diverso da quello dichiarato tra le parti e la conseguente tassazione, nel mondo dell'IVA vedeva quale unico criterio quello del corrispettivo dichiarato e l'accertamento era consentito solo ove venisse "provato" che tra le parti era stato scambiato un diverso corrispettivo

Tale ultima prospettiva, era stata per taluni derogata dalla estensione da parte della manovra Dini del 1995 della norma dell'articolo 12 della legge<sup>[2]</sup> 154/1988 alle transazioni in campo IVA, ma l'Amministrazione Finanziaria aveva avuto modo in due diverse occasioni di ribadire che lo scollamento tra valore dichiarato in campo IVA e valore tabellare catastale (ovvero il caso in cui in atto venisse dichiarato un valore inferiore a quello "Catastale") costituiva solo "indice" per svolgere una attività di accertamento nei confronti del soggetto infedele

Successivamente in occasione della Finanziaria 2006 è stato introdotto nel nostro ordinamento il principio del "Prezzo valore" che ancora nelle transazioni soggette a imposta di registro aventi ad oggetto beni immobili ad uso abitazione e loro pertinenze a favore di privati la tassazione al valore catastale quale che sia il corrispettivo pattuito tra le parti, sempre che in atto ne sia fatta richiesta al notaio

Lo sforzo del legislatore della cosiddetta "Manovra Bersani" di fare emergere tutto il valore sommerso nelle transazioni immobiliari ha portato alla introduzione di obblighi di menzione da un lato e di nuovi modi di tassazione dall'altro che hanno costituito e costituiscono per certi versi una rivoluzione copernicana nel modus operandi degli operatori del settore immobiliare

Invero la novella, successivamente integrata dalle previsioni della legge 296/2006 (finanziaria 2007) all'articolo 1 comma 307 e dall'articolo 1 comma 164 della legge 244/2007 (Finanziaria 2008) va in tre direzioni

Una prima direzione che per ragioni diverse richiama il disposto dell'articolo 6 del DLGS 122/2005 ( laddove in pratica chiede la "tracciabilità" dei pagamenti fatti in sede di preliminare) estende tale obbligo a tutti gli atti a titolo oneroso che comportano cessione di immobili

Una seconda direzione tende a superare il dato normativo per arrivare ad equiparare i criteri di accertamento previsti per la imposta di registro con quelli previsti per la imposta sul valore aggiunto spostando, nel campo IVA, l'asse dal corrispettivo al "valore normale" che sostanzialmente si

avvicina al "valore venale" della imposta di registro e ciò previa sostanziale eliminazione del criterio del valore tabellare come limite all'azione dell'Ufficio accertatore nel campo della imposta di registro (salvo per la ipotesi residuale del "prezzo valore")

In particolare l'articolo 1 comma 307 della legge 296/2006 prevede la adozione di criteri da aggiornare periodicamente a cura del Direttore dell'Agenzia delle Entrate per la determinazione del "Valore normale" sia ai fini dell'IVA che dell'ICI e del registro

Una terza direzione consiste nella introduzione (e questo con la norma successivamente introdotta dalla finanziaria 2008) di una forma di solidarietà dell'acquirente (anche qualora questo sia persona fisica e come tale non soggetto passivo IVA) e del venditore (sin qui sconosciuta) per la differenza di IVA che si rendesse dovuta in caso di accertamento di maggior valore relativamente a una transazione immobiliare soggetta a tale imposta

Tale ultima disposizione che apre la strada al problema della nascita di un possibile privilegio dell'amministrazione su tale differenza di imposta, con la complicazione che l'ignaro terzo acquirente dovrebbe essere al corrente di un accertamento ai fini IVA avvenuto successivamente alla vendita e di cui sino ad oggi stante la assenza di solidarietà nessuno si è mai preso cura. Il tutto sotto l'ombrello della estensione (e forse anche dell'aumento) dei vasti poteri di accertamento (richiesta di notizie incrociate, questionari, accessi) sin qui limitati alla imposizione diretta anche al campo della imposizione indiretta e della anagrafe dei conti correnti

In sostanza e prima di entrare nella disamina delle singole problematiche risulta evidente che comportamenti sin qui tenuti da costruttori e clienti, spesso usati alla sottodichiarazione dei corrispettivi sono oggi comportamenti ampiamente a rischio

Così delimitato il campo ritorniamo all'inizio della nostra trattazione

Il fatto che la prima legge Bersani abbia introdotto la citata modifica all'articolo 54 del DPR 633/72 ed abbia quindi previsto la possibilità per gli Uffici dell'Amministrazione di procedere ad accertamenti in campo IVA sulla base del solo "valore normale" dei beni trasferiti, il fatto poi che a seguito della Finanziaria 2007 sia stato emesso un decreto direttoriale che fissa i principi per la determinazione di tale valore attraverso i valori dell'OMI (Osservatorio Immobiliare Italiano) e di altri criteri di aggiustamento, determina uno spostamento epocale delle modalità/possibilità di accertamento prima basate sul solo corrispettivo

Il fatto poi che nei criteri di determinazione del valore normale sia stato inserito prepotentemente il criterio dello scostamento tra prezzo della vendita e importo del finanziamento stipulato per procedere alla vendita medesima (criterio in un primo momento adottato dall'Amministrazione con rigidità assoluta e solo di recente temperato) induce a ulteriormente riflettere

Va in ogni caso distinta la posizione del venditore (soggetto istituzionalmente IVA) da quella dell'acquirente

Invero la norma della legge 244/2007 che introduce la responsabilità solidale dell'acquirente relativamente alla differenza tra "**corrispettivo effettivo**" e "**corrispettivo dichiarato**" per concorde parere della dottrina estende all'acquirente tale responsabilità per il solo caso che l'Amministrazione a seguito di attività di verifica dimostri la esistenza di un accordo volto a celare base imponibile ovvero ancora la esistenza di pagamenti non dichiarati e non invece per il caso di accertamento induttivo basato sul valore normale che riguarda il solo cedente

Il cessionario avrà poi sempre e comunque diritto di rivalsa nei confronti del cedente, diritto invece non spettante al cedente nei confronti del cessionario

La norma prevede poi che il cessionario, ove sia persona fisica, nell'ipotesi in cui abbia versato un corrispettivo effettivo maggiore di quello dichiarato possa entro sessanta giorni dall'atto notarile regolarizzare la propria posizione mediante il versamento della differenza di IVA, senza sopratatasse, all'Agenzia delle Entrate, che non vede per questo esclusa la possibilità di un ulteriore accertamento in capo al cedente in via induttiva in base al prezzo valore

Tale ultima norma può inoltre giustificare la preoccupazione del sorgere di un "privilegio occulto" della Amministrazione finanziaria sulla differenza di prezzo che fosse provata e relativamente alla quale sorgerebbe la responsabilità solidale dell'acquirente

Per concludere non si può che ricordare come lo scenario, un tempo tranquillo, in forza degli scarsi poteri ispettivi dell'amministrazione uniti alla possibilità di accertare solo corrispettivi effettivi non dichiarati sia oggi radicalmente mutato in un sistema che si delinea con

- aumentati poteri ispettivi
- obbligo di registrazione del preliminare
- tracciabilità dei pagamenti
- anagrafe dei conti con possibile verifica dei movimenti bancari

-accertamento induttivo

-solidarietà dell'acquirente per la differenza di corrispettivo accertata

Il che dovrebbe indurre a prudenza chi pensi ancora possibile porre in essere comportamenti omissivi o poco trasparenti nei confronti del fisco

[1] L'articolo 72 della Direttiva Comunitaria 2006/112/CE del 28 novembre 2006 prevede che la base imponibile di un'operazione è rappresentata da "tutto ciò che costituisce il corrispettivo versato o da versare al fornitore o al prestatore per tali operazioni da parte dell'acquirente, del destinatario e di un terzo" ed ammette quale eccezione che consente invece di applicare il cosiddetto valore normale il solo caso in cui tra cedente e cessionario vi sia un rapporto di parentela ovvero vi siano legami di natura particolare che la norma enuncia

[2] La previsione in esame è quella per la quale non era soggetto ad accertamento (in campo IVA) il trasferimento ove il valore dichiarato fosse risultato superiore a quello risultante dai moltiplicatori catastali

Peraltro la Amministrazione Finanziaria in più occasioni aveva avuto modo di affermare in modo inequivoco che tale previsione costituiva un "indice" che doveva poi essere accompagnato da una attività di verifica e dalla effettiva emersione di base im