



# Trasferimenti immobiliari

## Quello che il Fisco perde e i rischi per l'acquirente

di **Giuseppe Rebecca**,  
*Studio Rebecca & Associati di Vicenza,*  
*Partner Synergia Consulting Group*

### Premessa

Gli atti di trasferimento di immobili non sono sottoposti a rettifica qualora il valore dichiarato non sia inferiore al valore automatico.

Così stabiliscono l'art. 52 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e l'art. 15 del D.L. 23 febbraio 1995, n. 41.

I moltiplicatori delle rendite catastali sono variati nel tempo; dal gennaio 2004 erano i seguenti (art. 2, comma 66, della L. 24 dicembre 2003, n. 350):

- per terreni non edificabili:	82,5	volte il reddito dominicale
- per immobili:	37,4	volte la rendita catastale per immobili del gruppo C/1 ed E
	55,0	volte la rendita catastale per immobili del gruppo D e A/10
	110,0	volte la rendita catastale per immobili delle categorie A-B-C (esclusi A/10 e C/1)

Le rendite a loro volta sono state rivalutate dalla L. 23 dicembre 1996, n. 662 (art. 3, commi 48 e 51) del 5 per cento per i fabbricati e del 25 per cento il reddito dominicale dei terreni.

Ne consegue che, sulla rendita base, questi erano i conteggi da effettuare:

- terreni non edificabili:	reddito dominicale	×	103,125
- fabbricati: C/1 ed E	rendita catastale	×	39,27
- fabbricati A/10 e D	rendita catastale	×	57,75
- altri fabbricati	rendita catastale	×	115,50

Dall'estate 2004, con la conversione in legge del D.L. n. 168 del 12 luglio 2004, approvato definitivamente il 29 luglio 2004, in tempo di *record*, ed in modo altrettanto veloce, pubblicato in Gazzetta Ufficiale (S.O. n. 136/L alla G.U. n. 178 del 31 luglio 2004). Dal 1° agosto 2004, questi sono quindi i moltiplicatori da applicare alle rendite aggiornate:

	Nuovi moltiplicatori da applicare alle rendite rivalutate	Moltiplicatori diretti da applicare alle rendite non rivalutate
terreni non edificabili:	90	112,5
immobili della categoria C/1 ed E	40,8	42,84
immobili della categoria A/10 e D	60	63
altri immobili (esclusa prima casa)	120	126
prima casa	110	115,5

Si tenga conto che i nuovi moltiplicatori si applicano, *ex art. 1-bis*, comma 7, per atti presentati per la registrazione dall'entrata in vigore della legge di conversione (il giorno successivo alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale).

È da ricordare anche come tali variazioni non abbiano effetto né ai fini dell'Ici né ai fini Irpef.

Tabella riassuntiva dei moltiplicatori per la determinazione del valore degli immobili ai fini del trasferimento.

Beni	Ante D.L. n. 168/2004 (fino al 31/07/2004)		Post D.L. n. 168/2004 (dall'1/08/2004)	
	Moltiplicatore su rendite rivalutate	Moltiplicatore su rendite non rivalutate	Moltiplicatore su rendite rivalutate	Moltiplicatore su rendite non rivalutate
Terreni non edificabili	82,5	103,125	90	112,5
C/1 - E	37,9	39,27	40,8	42,84
A/10 - D	55	57,75	60	63
Altro	110	115,50	120	126
Prima casa	110	115,50	110	115,5

*Ai fini Ici e reddito*, invece, nessuna variazione, e quindi per gli immobili la rendita catastale va rivalutata del 5 per cento (L. n. 662/1996, art. 3, comma 48) e per i terreni il reddito dominicale va rivalutato dell'80 per cento ed il reddito agrario del 70 per cento (L. n. 662/1996, art. 3, comma 50).

### I comportamenti

È del tutto ovvio che, stando così le cose, i contribuenti privati vi si adeguino. Il valore dichiarato (di norma superiore, ancorché non di molto, al valore automatico) si contrappone ad un prezzo effettivo notevolmente superiore.

Il fatto è che già ora, comunque, i prezzi dichiarati non sono sempre corrispondenti al valore minimo automatico, ma superiori, anche se non di molto, e comunque sempre lontani dal prezzo reale.

Proprio per tale motivo l'aumento dei moltiplicatori potrebbe non portare alcun significativo

effetto, o comunque un effetto assai limitato rispetto al gettito atteso.

Ma l'aumento dei moltiplicatori ha un ulteriore grave effetto, forse non del tutto percepito dagli stessi preponenti. Viene dato per corretto o comunque per scontato quello che corretto o scontato non è. Il prezzo da indicare negli atti di compravendita non è il valore automatico, ma il vero prezzo; il valore automatico è il frutto di una convenzione ai fini del controllo, non un lasciapassare buono per tutti.

Ora, aver escluso dall'aumento dei moltiplicatori la prima casa, quasi che si trattasse di un'agevolazione, ha in sé una forte valenza negativa, essendo un riconoscimento "legale" alla pratica di sottovallutazione degli immobili compravenduti. Non è così, e stupisce che il legislatore stesso non se ne sia accorto. Non può essere comunque la legge a suggerire ed anzi quasi a promuovere comportamenti scorretti.

Ed invece è proprio così; l'indicazione del valore automatico è considerata sufficiente, dall'Amministrazione finanziaria.

Il comportamento seguito dai più, in parte suggerito proprio dalle norme fiscali, è però foriero di molte problematiche, per lo più sconosciute alle parti, del tutto ignare.

Sono motivi che spesso dovrebbero spingere le parti, soprattutto l'acquirente, a riportare un valore più vicino al reale.

Con una compravendita effettuata dichiarando un prezzo in base ai valori automatici, inferiore al valore venale, e in definitiva inferiore rispetto al prezzo, si corrono rischi.

Ne elenchiamo alcuni:

- *antiriciclaggio*: per la parte in "nero" (differenza tra valore e prezzo), pagata di norma in contanti, se ed in quanto superiore ad euro 12.500, sono applicabili le sanzioni previste dalla norma antiriciclaggio (art. 1 del D.L. n. 143/1991): sanzione fino al 40 per cento della somma (sanzione che si aggiunge a quella fiscale, dal 200 per cento al 400 per cento dell'imposta, art. 72 del D.P.R. n. 131/1986);

- *prelazione*: ove la cessione possa rientrare nell'esercizio della prelazione, da parte dello Stato, regioni, province e comune per gli immobili vincolati, da parte del conduttore di immobili commerciali, da parte del confinante o dell'affittuario, se terreno agricolo, il valore venale al quale fare riferimento è solo quello dichiarato in atto;

- *revocatoria*: in caso di fallimento del venditore, l'atto effettuato nei due ultimi anni potrebbe essere revocato, in presenza di un valore effettivo notevolmente superiore (per prassi più del 25 per cento) al valore dichiarato in contratto (la prova di un maggiore pagamento non può essere data da semplici assegni, ma serve un riferimento specifico; Cass. 15 settembre 2000, n. 12172);

- *scioglimento del contratto*: in caso di risoluzione, rescissione o annullamento del contratto il compratore potrà ottenere la restituzione del solo

prezzo indicato in contratto, salvo prova diversa (ma se sono stati pagati contanti, non può essere fornita la prova, pena l'applicazione della correlata sanzione);

- *mutuo*: difficoltà, talvolta, ad ottenere mutui per importi superiori al prezzo dichiarato in atto. In ogni caso, in presenza di mutui ipotecari stipulati entro un anno dall'acquisto dell'abitazione principale, con interessi detraibili nei limiti di euro 3.615,20, la detrazione non spetta per la quota di mutuo eventualmente non coperta dal prezzo;

- *effetto plusvalenza*: in presenza di operazione speculativa, e quindi di rivendita del bene, non utilizzato in proprio, entro cinque anni, problemi per la determinazione della plusvalenza.

Un'osservazione fin d'ora. Per quanto concerne la normativa antiriciclaggio e i professionisti, normativa che doveva essere applicata subito dopo l'approvazione di uno specifico regolamento (doveva essere approvata entro fine novembre 2004, termine evidentemente ordinatorio), ogni operazione sospetta dovrà essere segnalata all'Ufficio italiano Cambi, da parte del notaio e/o dei professionisti che hanno seguito i clienti. Come ciò si possa conciliare con l'attuale operatività al momento non pare facile ipotizzare.

## Alternativa

Esiste un'alternativa molto semplice, da anni sollecitata da più parti; è una soluzione virtuosa, nel senso che consente di dichiarare il prezzo effettivo, pur tassando l'atto solo sulla base del valore automatico.

In alternativa, sarebbe sicuramente ben accettata anche una tassazione della differenza, purché assai limitata: ad esempio lo 0,50 per cento complessivo sul differenziale di valore.

Questa soluzione accontenterebbe tutti: l'acquirente, che paga solo poco di più di imposte e non è costretto a complicate manovre finanziarie, il venditore, che può dare la dimostrazione della provenienza delle somme, l'Amministrazione finanziaria che incassa di più. Si tratta effettivamente di una proposta virtuosa.

Certamente anche la tariffa notarile dovrebbe essere applicata al valore automatico, e non al prezzo, che altrimenti lo stimolo del risparmio sull'onorario del notaio non consentirebbe di variare questa situazione. In questo senso si è comunque già espresso il Presidente del Consiglio nazionale del Notariato, Paolo Piccoli (vd. "Il Sole-24 Ore" del 30 luglio 2004). Nello specifico, si potrebbe forse intervenire con un provvedimento *ad hoc*, come è stato fatto per gli acquisti di terreni rientranti nel cosiddetto "compendio unico" (decreti legislativi n. 99/2004 e n. 102/2004), ove l'onorario notarile è stato ridotto ad 1/6 della tariffa, per legge.

Si segnala come, peraltro, ci sia stato un tentativo di soluzione, da parte della stessa Cassazione,

con la sentenza n. 6542 del 24 aprile 2003. Tale sentenza, isolata, sembrava aprire una breccia alla tassazione sul solo valore "dichiarato dalle parti nell'atto". Non ha però avuto alcun seguito. Anzi, recentemente la Cassazione ha ribadito (sentenza n. 18150 del 9 settembre 2004, in "il fisco" n. 37/2004, fascicolo n. 1, pag. 6415) (1) che il valore al quale il Fisco deve fare riferimento è il maggior valore tra quello automatico e quello dichiarato dalle parti, non esistendo alcuna norma che consenta di applicare le imposte sul valore automatico, in presenza di un dichiarato maggior valore.

### Conclusioni

Auspichiamo che, in luogo di provvedimenti del tipo di quello appena emanato, provvedimenti che non risolvono nulla, ed anzi allontanano sempre

(1) Per un commento, vedasi di F.P. D'Orsogna, *Quale la base imponibile ai fini dell'imposta di registro, nei trasferimenti, immobiliari? Il valore catastale non equivale a quello di mercato.*

il fisco

più dalla tanto decantata semplificazione, si prenda una decisione semplice, ma nel contempo netta.

Servirebbe una disposizione che più o meno specifici che le imposte (indirette) si pagano sul valore automatico, che sull'eventuale differenza rispetto al prezzo sia applicata una percentuale ridotta di imposte (0,50 per cento), e che ai fini della determinazione del compenso notarile si prenda come riferimento il valore automatico.

Fino a che la struttura normativa rimarrà quella di oggi, c'è poco da sperare. Le compravendite saranno dichiarate per importi ridotti, rispetto al valore di mercato, con un evidente appiattimento verso i valori automatici. Le parti, e soprattutto gli acquirenti, corrono così dei rischi molto elevati, rischi che talvolta nemmeno immaginano.

Basterebbe un piccolo provvedimento normativo per accontentare tutti, Erario compreso.

sentenza della Corte di Cassazione n. 18150 del 9 settembre 2004, in "il fisco" n. 44/2004, fascicolo n. 1, pag. 7429.