Il decreto legge Bersani ha portato rilevanti novità nel settore immobiliare

I nuovi poteri di accertamento nelle compravendite immobiliari

di Alberto Beltrami

Con l'entrata in vigore del Decreto Legge N. 223 del 4 luglio 2006 (c.d. "decreto Bersani") l'impulso dato agli strumenti accertativi nell'ambito delle cessioni immobiliari è stato di indubbia rilevanza.
La scelta del Legislatore è stata quella di prevedere la possibilità di esperire accertamenti presuntivi nel settore delle imposte dirette, dell'Iva e dell'imposta di registro, laddove, nelle cessioni immobiliari, il *valore normale* del bene sia superiore al corrispettivo dichiarato dalle parti.
Onde condurre una attenta analisi delle novità introdotte dal Decreto Legge in questione ed al fine di comprendere l'impatto normativo in termini accertativi, si ritiene opportuno distinguere le diverse tipologie di soggetti interessati dalle novità introdotte e valutarne, successivamente, gli effetti scaturenti dalle stesse con riguardo sia all'imposizione diretta che a quella indiretta.
Detta analisi verrà condotta evidenziando sia le novità già introdotte dalla Legge 23/12/2005, N. 266 (Legge Finanziatria 2006), sia le novità introdotte dal citato "Decreto Bersani".

Cessioni di immobili tra persone fisiche che non operano nell'esercizio di impresa, arti o professioni (soggetti privati)
Il comma 497 della citata Legge 23/12/2005, N. 266 (Legge Finanziatria 2006) ha disposto che per le cessioni aventi per oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze poste in essere tra persone fisiche non esercenti attività d'impresa, arti o professioni, l'acquirente possa chiedere al notaio, in sede di stipula dell'atto, l'applicazione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale sul *valore catastale* dell'immobile anziché sul corrispettivo pattuito tra le parti ed indicato nell'atto.

Alberto Beltrami

Pertanto, detta disposizione si applica ai trasferimenti di immobili:
- ad uso abitativo e relative pertinenze (esempio garage, cantine, ecc..) indipendentemente dalla sussistenza o meno dei requisiti "prima casa" (ne restano, pertanto, esclusi gli immobili ad uso commerciale quali negozi, uffici, ecc..);
- effettuati tra privati, ossia tra persone fisiche non esercenti attitivà d'impresa o di lavoro autonomo (in effetti, la norma non trova applicazione quando anche uno solo dei contraenti riveste la qualifica di imprenditore o libero professionista);
- per i quali viene resa al notaio rogitante una specifica richiesta da parte dell'acquirente.

Si rammenta che il *valore catastale* per le unità immobiliari ad uso abitativo e relative pertinenze è determinato moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per i seguenti coefficienti:

immobili "prima casa"	*110*
immobili non "prima casa"	*120*
pertinenze	*120*

Peraltro, ai fini dell'applicazione della citata disposizione è necessario verificare la categoria catastale dell'immobile e della relativa pertinenza. In effetti, come precisato dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 13.02.2006, N. 6/E, è richiesto che gli stessi siano censiti nella tipologia "abitativa" del Catasto fabbricati (categoria catastale "A", con esclusione dell'"A/10").
Non assume, invece, alcuna rilevanza l'uso effettivo dell'immobile e, pertanto, la disposizione in esame non può trovare applicazione per gli immobili che, pur avendo i requisiti per essere destinati ad uso abitativo, sono iscritti in una diversa categoria catastale rispetto a quella anzidetta.
Inoltre, con particolare riferimento alle pertinenze, posto che detta disposizione è applicabile anche alla cessione delle stesse, è opportuno precisare che:
- non sussite alcun *limite quantitativo* al numero di pertinenze per le quali è possibile utilizzare la disposizione in esame;

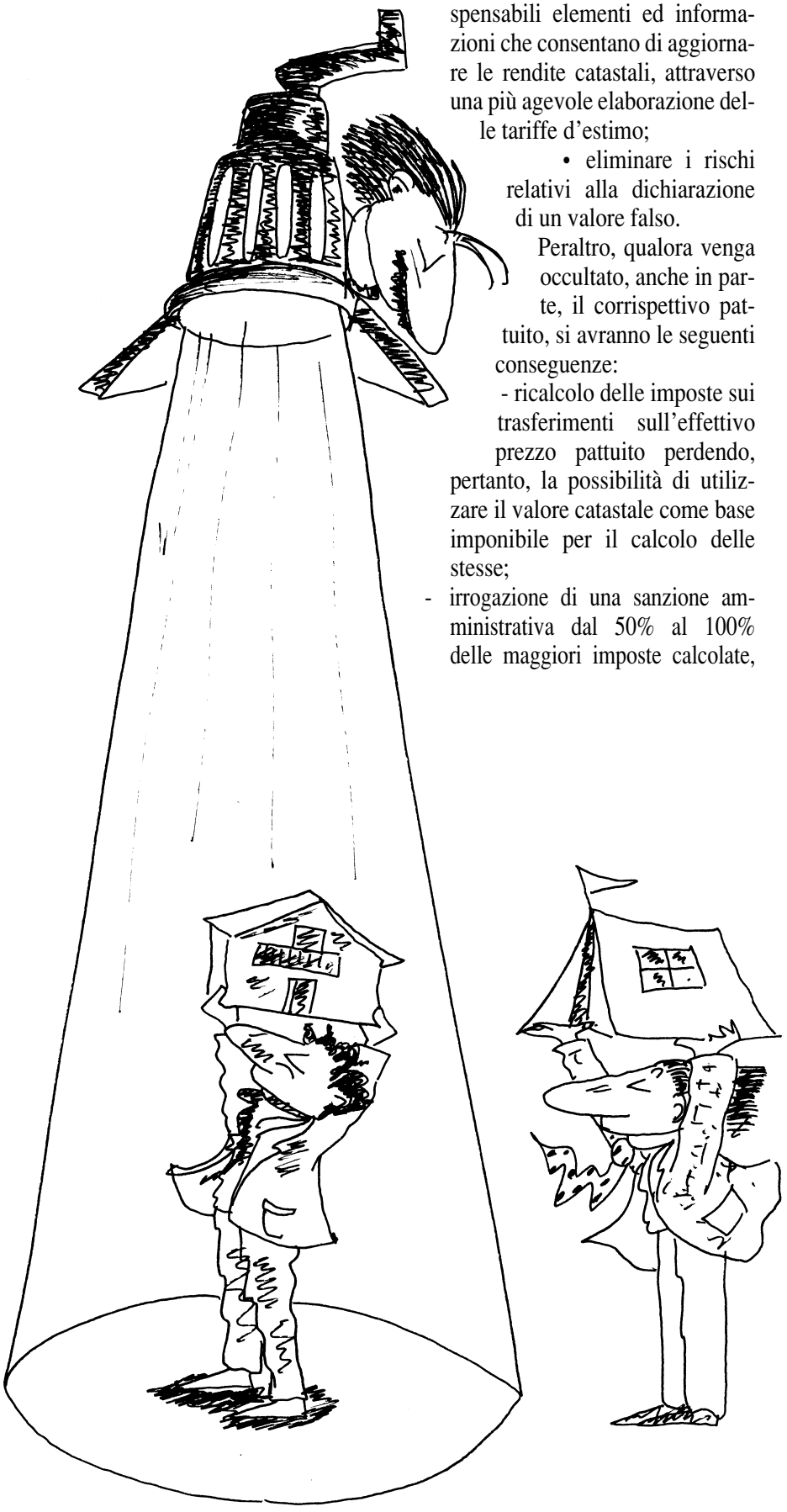
- non sussite alcun *limite qualitativo* alla tipologia di pertinenza cui è applicabile detta disposizione (così, ad esempio, può trattarsi del giardino, del garage, del ricovero degli atrezzi, ecc.);
- non sussiste alcun *limite temporale*, nel senso che detta norma si applica anche se le pertinenze sono acquistate con atto separato rispetto all'unità principale (abitazione).

E' invece necessario che tra i due beni (abitazione e pertinenza) sussista, come previsto dall'art. 817 del Codice Civile, un *rapporto pertinenziale* consistente, come precisato nella sopra citata Circolare 13.02.2006, N. 6/E, nella "destinazione durevole e funzionale di un immobile a servizio o ad ornamento di un altro di maggiore importanza (c.d. principale) per il miglior uso di quest'ultimo" e nella volontà del proprietario dell'abitazione o del titolare di un diritto reale sulla stessa, di porre la pertinenza in un "rapporto di strumentalità funzionale con la cosa principale".

Con l'entrata in vigore del D.L. 223/2006 non solo la linea già intrapresa dall'Amministrazione con la Finanziaria 2006 è stata confermata, ma si è intervenuti ulteriormente, *imponendo* alle controparti della compravendita immobiliare (soggetti privati), di indicare nell'atto notarile il corrispettivo pattuito, potendo, peraltro, usufruire di una ulteriore riduzione degli onorari notarili, che passa dal 20% (come già disposto dalla Legge Finanziaria 2006), all'attuale 30%.

Lo scopo che ha condotto il Legislatore ad adottare questo provvedimento è evidentemente sotteso all'evidenziazione dei reali prezzi degli immobili oggetto di compravendita, allo scopo di:

- avere un monitoraggio continuo del reale valore del mercato immobiliare;
- disporre di importanti ed indispensabili elementi ed informazioni che consentano di aggiornare le rendite catastali, attraverso una più agevole elaborazione delle tariffe d'estimo;
- eliminare i rischi relativi alla dichiarazione di un valore falso.



Peraltro, qualora venga occultato, anche in parte, il corrispettivo pattuito, si avranno le seguenti conseguenze:

- ricalcolo delle imposte sui trasferimenti sull'effettivo prezzo pattuito perdendo, pertanto, la possibilità di utilizzare il valore catastale come base imponibile per il calcolo delle stesse;
- irrogazione di una sanzione amministrativa dal 50% al 100% delle maggiori imposte calcolate,

detratto l'importo della sanzione eventualmente applicata ai sensi del'art. 71, D.P.R. n. 131/86 per insufficiente dichiarazione di valore.

Cessioni di immobili tra imprese

Dopo aver esaminato la disciplina delle compravendite immobiliari tra soggetti privati, si procede ad analizzare le problematiche connesse alla possibilità di esperire, da parte dell'Amministrazione finanziaria, accertamenti presuntivi nel settore delle imposte dirette, dell'Iva e dell'imposta di registro, qualora, nelle cessioni di immobili effettuate da imprese (comunque, da soggetti non privati), il *valore normale* del bene sia superiore al corrispettivo dichiarato tra le parti.

Accertamento ai fini dell'imposizione diretta:

Il comma 3, dell'art. 35, del D.L. 223/2006, interviene nella disciplina dell'accertamento delle imposte dirette integrando la lettera d) del comma 1 dell'art. 39 del D.P.R. 600/1973, che, come noto, stabilisce per i redditi d'impresa delle persone fisiche determinati in base alle scritture contabili, la possibilità per l'Amministrazione Finanziaria di operare rettifiche, desumendo l'esistenza di attività non dichiarate o l'inesistenza di passività dichiarate "anche sulla base di presunzioni semplici, purchè siano gravi, precise e concordanti" (peraltro, giusta previsione dell'art. 40 del D.P.R. n. 600/1973, la disposizione in esame trova applicazione anche nei confronti dei soggetti IRES e delle società di persone commerciali).

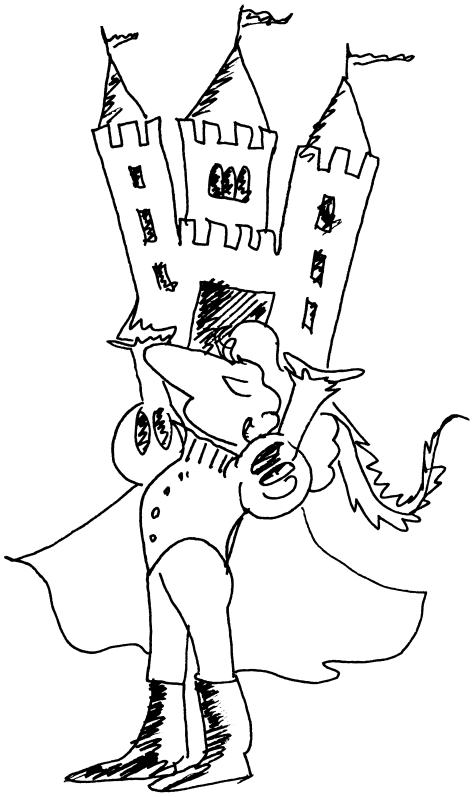
Orbene, la novellata Legge prescrive che per le cessioni aventi per oggetto beni immobili, ovvero la costituzione o il trasferimento di diritti reali di godimento sui medesimi beni, la prova relativa a fatti evasivi s'intende integrata anche se l'infedeltà dei relativi ricavi viene desunta sulla base del *valore normale* dei predetti beni, determinato ai sensi dell'art. 9, comma 3 del D.P.R. 917/1986 *(prezzo o corrispettivo mediamente praticato per i beni e servizi della stessa specie e similari)*. Nella circolare N. 28/E del 4 agosto 2006, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che, con la citata disposizione, gli Uffici possono rettificare direttamente il reddito d'impresa tenendo conto del *valore normale* dei beni immobili ceduti quando questi risulti superiore al corrispettivo dichiarato, senza dover preventivamente dimostrare, ad esempio, l'incompletezza, la falsità o l'inesattezza degli elementi indicati in dichiarazione, ovvero l'irregolare tenuta delle scritture contabili.

In realtà, si tratta di una rilevante innovazione dell'accertamento analitico-induttivo. In effetti, mentre prima dell'introduzione di detta disposizione legislativa l'Ufficio doveva spesso verificare l'esistenza di ulteriori elementi di fatto suscettibili di confortare la presunzione di occultamento del corrispettivo (in altre parole, la circostanza che un bene immobile fosse stato venduto ad un prezzo inferiore al suo valore di mercato non autorizzava l'Ufficio a presumere *sic et simpliciter* di essere in presenza di una vendita simulata e che vi fossero, quindi, corrispettivi non dichiarati), ora è possibile per gli Uffici medesimi considerare l'esistenza di attività

non dichiarate ovvero l'inesistenza di passività dichiarate basandosi unicamente su presunzioni semplici, precise e concordanti.

Pertanto, con la modifica legislativa *de qua* l'Amministrazione finanziaria potrà, nelle cessioni di beni immobili effettuate nell'esercizio di impresa, esperire l'accertamento analitico-induttivo anche in tutti i casi nei quali il corrispettivo dichiarato sia inferiore al valore di mercato: di conseguenza, il *valore normale* assurge a presunzione *iuris tantum* per l'espletamento degli accertamenti degli Uffici Finanziari, in caso di importi dichiarati inferiori a tale limite. Ciò considerato, la modifica introdotta dal Legislatore ha elevato a presunzione qualificata, utilizzabile ai fini della rettifica dei ricavi emergenti dalle cessioni aventi ad oggetto beni immobili, l'eventuale sproporzione fra il corrispettivo della cessione ed il *valore normale* dei predetti beni ceduti, senza dover preventivamente dimostrare, ad esempio, l'incompletezza, la falsità o l'inesattezza degli elementi indicati in dichiarazione ovvero l'irregolare tenuta di scritture contabili ai sensi del successivo comma 2 del citato art. 39. In altre parole, l'Amministrazione finanziaria non ha più necessità di provare l'esistenza di una parte di corrispettivo incassato "a nero" per procedere alla rettifica del reddito, potendo, invece, presumerla qualora il corrispettivo dichiarato in sede di cessione dell'immobile risulti inferiore rispetto al valore di mercato del bene ceduto.

In considerazione delle rilevanti conseguenze poste a carico dei contribuenti, è necessario fissare con esattezza le modalità di definizione di *valore normale*. Stante il richiamo all'art. 9, comma 3 del D.P.R. 917/1986, il *valore normale* dei beni da assumere come parametro di riferimento ai fini del controllo, deve essere individuato nel prezzo e nel corrispettivo "mediamente praticato per beni e servizi della stessa specie o similari, in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui i beni e servizi sono stati acquisiti o prestati e, in mancanza, nel tempo e nel luogo più prossimi". Per la determinazione di tale importo è necessario far riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe del soggetto che ha fornito i beni o servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini delle Camere di Commercio e alle tariffe professionali, tenendo conto degli sconti d'uso. E' del tutto evidente che l'Amministrazione finanziaria, per poter determinare tale valore, potrà ricorrere ai più diversi sistemi, purchè ancorati a dati concreti, avvalendosi, laddove ritenuto utile, anche a stime dell'Ute, delle Camere di Commercio o di taluni organismi di rappresentanza delle categorie interessate: il valore così determinato sarà poi, da solo, sufficiente a far scattare l'accertamento a carico del contribuente, sul quale graverà l'onere di provare l'infondatezza della pretesa fiscale. E' agevole intuire che il valore venale *de quo* non ha, quindi, una funzione meramente contabile, ma per il Legislatore fiscale assume un preciso valore sostanziale e oggettivo nella quantificazione da parte dell'imprenditore del prezzo di vendita dei beni ceduti, prezzo che, pertanto, non potrebbe essere posizionato dal contribuente in maniera rilevante al di sotto dei prezzi comunemente praticati sul mercato, né, a maggior ragione, al disotto del costo di acquisto.



In ultima analisi, pare opportuno formulare la seguente considerazione. Sotto il profilo oggettivo, la disposizione in esame sembra riguardare la cessione di qualsiasi immobile, senza che ne rilevi la natura strumentale o meno, ovvero la sua collocazione fra i cosiddetti "beni merce", ovvero tra i beni strumentali. A tale ultimo riguardo, tuttavia, è possibile avanzare qualche perplessità. La nuova disposizione, infatti, riconduce la valenza probatoria della presunzione in analisi all'infedeltà dei soli *ricavi* derivanti dalle predette operazioni di cessione e non anche, invece, delle eventuali (maggiori) plusvalenze o (minori) minusvalenze. Com'è noto, infatti, lo stesso T.U.I.R. definisce separatamente tali componenti di reddito (ricavi, plusvalenze e minusvalenze) rispettivamente agli artt. 85, 86 e 101. In estrema sintesi, i ricavi sono generati dalle cessioni di beni (e servizi) oggetto dell'attività propria dell'impresa, mentre le plusvalenze e le minusvalenze emergono normalmente dalla cessione di beni, strumentali

allo svolgimento di tale attività. Una simile impostazione sembra essere, tuttavia, più frutto di un mero tecnicismo, che un'interpretazione della norma che tenga in dovuto conto la *ratio legis* della stessa.

Accertamento ai fini dell'Imposta sul Valore Aggiunto:

Analoga disposizione a quella appena commentata è stata inserita nell'ambito della disciplina dell'Imposta sul Valore Aggiunto. In particolare, l'art. 35, comma 2 del citato D.L. 223/2006 ha integrato l'art. 54, comma 3, del D.P.R. n. 633/1972, prevedendo che l'Ufficio possa procedere alla rettifica della dichiarazione annule Iva fondando la propria pretesa esclusivamente, ma limitatamente alle cessioni aventi per oggetto beni immobili e relative pertinenze, sullo scostamento esistente tra il corrispettivo pattuito ed il valore normale dei beni immobili ceduti. In altre parole, anche ai fini Iva, la presunzione di occultamento dei corrispettivi è elevata direttamente dal Legislatore a rango di presunzione grave, precisa e concordante e, quindi, in quanto tale, necessaria e sufficiente a provare, sebbene in modo relativo, l'esistenza di operazioni imponibili non dichiarate o l'inesattezza delle indicazioni fornite in dichiarazione.

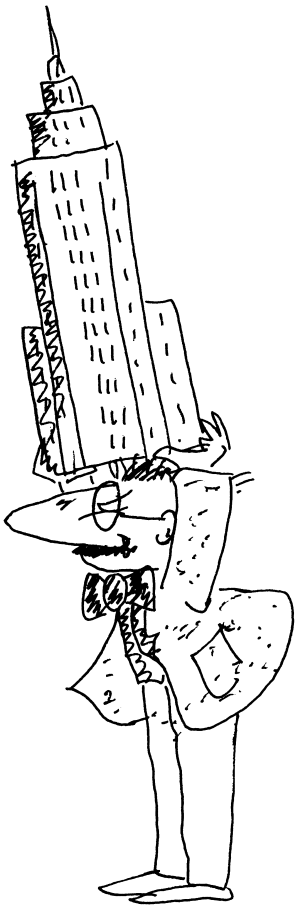
Al fine di delineare un quadro chiaro e completo della novità introdotta, si ricorda che:

- con l'art. 54, comma 2, D.P.R. N. 633/1972, si disciplina la facoltà di esperire, ai fini Iva, l'accertamento analitico-presuntivo sulla base di presunzioni semplici, purchè gravi, precise e concordanti;
- con l'art. 54, comma 3, D.P.R. N. 633/1972, viene prescritta la possibilità, da parte degli Uffici preposti, di procedere alla rettifica delle dichiarazioni, indipendentemente dalla previa ispezione in contabilità.

Ed è in questo contesto che si inserisce la suddetta modifica introdotta dal più volte citato D.L. 223/2006, al riguardo della quale la stessa Agenzia delle Entrate, con la Circolare n. 28/E/2006, ha precisato che la nuova disposizione consente agli Uffici finanziari, in relazione alla cessione di immobili e loro pertinenze, di rettificare direttamente la dichiarazione annuale Iva quando il corrispettivo della cessione medesima sia dichiarato in misura inferiore al *valore normale* del bene. Peraltro, dalle indicazioni fornite dalla medesima norma, si può osservare che la definizione di *valore normale* ai fini Iva è speculare a quella fissata ai fini dell'imposizione diretta. Nel dettaglio, è l'art. 14 del D.P.R. 633/1972 che definisce quale *valore normale* "il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni e servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione nel tempo e nel luogo i cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi". Sempre l'art. 14 rimanda per la determinazione del valore normale ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della Camera di Commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa.

Come è facile intuire, con la novellata disposizione legislativa *de qua* si darà grande spazio, anche nel comparto Iva, ad accertamenti di tipo presuntivo che prescindono dalla regolarità formale delle scritture contabili e dal corrispettivo effettivamente incassato, ribaltando l'onere della prova sul contribuente.

Il Legislatore, peraltro, nell'ampliare l'azione accertatrice esercitabile in capo al contribuente, ha voluto, in qualche modo, delineare, in alcun casi specifici, la determinazione del valore normale. In quest'ottica deve essere letta la disposizione introdotta dall'art. 35, comma 23-bis, D.L. 223/2006 con la quale si stabilisce che, per i trasferimenti immobiliari soggetti ad Iva, finanziati tramite mutui fondiari ovvero finanziamenti bancari, il valore normale di riferimento non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o del finanziamento erogato. In relazione a tale argomentazione, alcuni autorevoli commentatori hanno sostenuto che *"il valore del mutuo contratto dall'acquirente per finanziare l'acquisto di un immobile è indice presuntivo del valore normale del bene: in altri termini, se prima di questa disposizione era abbastanza imprudente dichiarare un prezzo di gran lunga inferiore al mutuo, d'ora in poi trovarsi in questa situazione diviene assolutamente sconsigliabile"*.



Con riferimento, infine, all'esatta individuazione del valore normale, Assonime, con la Circolare n. 36 del 3 agosto 2006, ha stabilito che la modifica introdotta dal Legislatore

deve essere interpretata in relazione alla sua finalità, definendo che ….. *"ai fini dell'individuazione del valore normale potrà tenersi conto delle sole somme erogate per l'acquisto dell'immobile e delle relative pertinenze e non anche degli importi riferiti ad eventuali altre debenze, quali, ad esempio, le imposte dovute per l'atto, le somme dovute per eventuali perizie, il costo di eventuali ristrutturazioni dell'immobile acquistato, ecc."*.

Infine, non si deve dimenticare che il comma 4 del medesimo art. 35 del D.L. 223/2006 va ad abrogare l'art. 15 del D.L. 41/1995, il quale impediva la rettifica ai fini Iva del corrispettivo delle cessioni di fabbricati classificati o classificabili nei gruppi A, B, e C, qualora lo stesso fosse stato indicato nell'atto in misura non inferiore al valore catastale ex art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/1986 (ovvero, la c.d. "valutazione automatica catastale" in base alla quale non possono essere sottoposti a rettifica da parte dell'Ufficio gli immobili per i quali sia stato dichiarato un valore non inferiore alla rendita catastale rivalutata del 5%, moltiplicata per un determinato coefficiente). E' evidente, perciò, come in forza di dette disposizioni il valore catastale non rappresenti più un riparo da eventuali azioni accertatrici ai fini Iva, poste in essere dall'Amministrazione finanziaria.

Infine, in relazione alle implicazioni applicative della nuova normativa in esame, alcuni autorevoli commentatori hanno avanzato dubbi in merito alla sua compatibiltà con la normativa comunitaria rappresentata, in buona sostanza, dalla sesta Direttiva. Infatti, il *"criterio di determinazione della base imponibile riferito ai trasferimenti di fabbricati ..... è, comunque costituito, secondo i principi delle Direttive comunitarie recepiti dal D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, dall'ammontare del corrispettivo dovuto al cedente secondo le condizioni contrattuali"*. Il riferimento è all'art. 13, D.P.R. 633/1972 ed all'art. 11, parte A, numero 1, della citata sesta Direttiva dai quali emerge chiaramente che il ricorso al metodo del *valore normale*, quale criterio di determinazione della base imponibile, sia decisamente residuale e, di fatto, circoscritto a particolari fattispecie stabilite per legge (ci si riferisce, ad esempio, tra le altre, alle operzioni di permuta ex art. 11, D.P.R. 633/72, per le quali l'art. 13, comma 2, lettera d), D.P.R. 633/72 espressamente prevede l'applicazione del *valore normale*).

Può essere interessante osservare che con la recente Direttiva del Consiglio dell'Unione Europea del 24 luglio 2006, n. 2006/69/CE, è stato modificato il citato art. 11, parte A, sesta Direttiva, in modo da prevedere che *"allo scopo di prevenire la frode e l'evasione fiscale, gli Stati membri possono adottare misure affinchè la base imponibile per una cessione di beni o una prestazione di servizi sia pari al valore normale"*. Tale facoltà è tuttavia limitata alla *"cessione di beni e la prestazione di servizi a destinatari con cui sussistono legami familiari o altri stretti vincoli personali, gestionali, di associazione, di proprietà, finanziari o giuridici quali definiti dallo Stato membro"* (ai sensi della direttiva in commento "i vincoli stretti possono comprendere il rapporto tra datore di lavoro e lavoratore dipendente, la famiglia del lavoratore dipendente o altre persone strettamente collegate al lavoratore dipendente). In ogni caso, lo Stato Membro che intende avvalersi di tale deroga, deve comunque informare preventivamente il Comitato consultivo dell'imposta sul valore aggiunto istituto ai sensi dell'art. 29, numeri 1 e 2 della sesta Direttiva.

Qualora, dunque, la modifica operata all'art. 54, comma 3, D.P.R. 633/72, dovesse tradursi alla prova dei fatti non in una norma meramente procedurale, ma bensì in un vero e proprio criterio di determinazione di una base imponibile minima non suscettibile di rettifica, la norma potrebbe essere considerata passibile di censura da parte dei Giudici comunitari, in quanto contraria al principio sancito dall'art. 11, parte A, citato, pur se modificato nel senso sopra riportato. La disposizione in commento, infatti, non solo non sarebbe stata preventivamente sottoposta al vaglio del Comitato ex art. 29, nn. 1 e 2, citati, ma non sembrerebbe neanche incontrare le limitazioni imposte alla deroga della Direttiva 2006/69/CE.

Accertamento ai fini dell'Imposta di registro, ipotecaria e catastale

In sede di conversione in Legge del D.L. 223/2006, con l'introduzione dell'art. 35, comma 23-ter, si sono volute disciplinare, anche ai fini dell'imposta di registro, le compravendite immobiliari.

In tal senso, l'iter normativo intrapreso e di seguito analizzato ripercorre, sostanzialmente, le novità in

tema di accertamento relative alle imposte dirette e all'Iva.
In particolare, il citato comma 23-ter, ha introdotto un ulteriore comma (5-bis) all'art. 52 del D.P.R. 131/1986, stabilendo che le disposizioni di cui ai commi 4 e 5 dello stesso articolo (che sanciscono l'impossibilità di procedere a rettifica di valore se, in sede di cessione, il corrispettivo degli immobili iscritti in catasto con attribuzione della rendita, è dichiarato in misura non inferiore al c.d. valore catastale, ovvero all'importo risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale rivalutata per determinati coefficienti) non si applicano alle cessioni di immobili e relative pertinenze diverse da quelle disciplinate dall'art. 1, comma 497, Legge 266/2005. Solo per le compravendite rientranti in quest'ultima fattispecie ed individuabili *nelle compravendite immobiliari effetuate tra privati ed aventi per oggetto immobili abitativi*, infatti, non scatta l'accertamento di valore, applicandosi una sorta di "valutazione automatica".
Da ciò si evince che, per tutti i restanti casi di compravendita, l'Amministrazione finanziaria potrà sempre procedere ad un accertamento di valore, non trovando più applicazione la "valutazione catastale".
Per effetto di tale novità legislativa, torna ad essere sindacabile il valore dedotto dalle parti in atto che, ai sensi dell'art. 51, comma 2, D.P.R. 131/1986 (con specifico riferimento agli atti aventi per oggetto immobili o diritti reali immobiliari), deve intendersi quale *"valore venale in comune commercio"*. In altre parole, il valore dedotto dalle parti in atto, su cui applicare l'aliquota d'imposta, sarà considerato congruo dall'Ufficio solo se effettivamente corrispondente al valore di mercato.
A tale riguardo, l'art. 51, comma 3, D.P.R. N. 131/1986, prevede che l'Ufficio possa sottoporre a verifica tale valore, procedendo, qualora lo ritenga inferiore al valore venale dei beni, alla sua rettifica e quindi, alla conseguente liquidazione della maggiore imposta, con applicazione di interessi e sanzioni (art. 52, comma 1, D.P.R. 131/1986).
In tale contesto, gli atti rientranti nell'ambito applicativo della nuova disciplina, diversi, come detto, da quelli ricompresi nell'art. 1, comma 497, Legge 266/2005, possono essere così sintetizzati:

- le compravendite di abitazioni effettuate tra un soggetto privato ed un soggetto avente partita Iva (nell'esercizio di impresa, arte o professione);
- le compravendite aventi per oggetto immobili diversi dalle abitazioni (terreni agricoli, negozi, uffici, ecc.).

In relazione, dunque, alle fattispecie appena richiamate l'Amministrazione finanziaria può procedere alla rettifica del valore dichiarato qualora lo stesso risulti inferiore al valore venale dell'immobile.
A questo punto si ritiene possibile intravedere, nelle novità legislative in commento, un intento diretto ad uniformare, per quanto possibile data la diversità nella struttura dei tributi interessati, la tassazione connessa alle cessioni immobiliari.
A testimonianza dell'esistenza di un simile processo, per così dire, di omogeneizzazione, è forse possibile ricordare l'ulteriore novità introdotta in materia di imposta di registro da parte del D.L. 223/2006. L'art. 35, comma 24, lettera a) del citato decreto, infatti, estende anche all'accertamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, i più intensi poteri, già attribuiti all'Amministrazione finanziaria per gli accertamenti in materia di imposte dirette. In particolare, viene inserito il nuovo art. 53-bis, D.P.R. 131/1986 (Attribuzioni e poteri degli uffici), ai sensi del quale *"le attribuzioni e i poteri di cui agli articoli 31 e seguenti del decreto Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600 e successive modificazioni, possono essere esercitati anche ai fini dell'imposta di registro, nonché delle imposte ipotecaria e catastale previste dal Testo unico di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347"*.
Le disposizioni in materia di accertamento contabile induttivo sopra esaminate sembrano dirigere la determinazione della base imponibile emergente da operazioni di cessione immobiliare, sia ai fini delle imposte dirette, che Iva, nella direzione del *valore normale*, ovvero verso gli stessi criteri, questa volta di determinazione e non di accertamento, della base imponibile ai fini dell'imposta di registro.
E' opportuno a questo punto osservare che la soppressione della possibilità di utilizzare il valore catastale quale base imponibile ai fini dell'imposta di registro nelle

cessioni immobiliari a favore, invece, dell'obbligo di adottare il *valore venale*, può facilmente tradursi in un incremento dell'attività accertatrice dell'Ufficio ai fini delle imposte sui redditi ex art. 39, comma 1) lettera d), D.P.R. n. 600/1973. La giurisprudenza, anche recente, della Corte di Cassazione, si è infatti espressa a favore dell'esistenza di un vero e proprio vincolo giuridico, emergente direttamente dai principi costituzionali, per cui una volta resosi definitivo il valore accertato ai fini dell'imposta di registro, tale acertamento diviene vincolante per l'Amministrazione finanziaria, che deve procedere in tal senso anche ai fini delle imposte sui redditi.

La previsione, ai fini delle imposte sui redditi, della già commentata presunzione relativa di occultamento di corrispettivi e l'indirizzo giurisprudenziale descritto, potrebbero di fatto condurre ad una sostanziale trasposizione *sic et simpliciter* dei criteri dettati ai fini della determinazione dell'imposta di registro anche ai fini delle imposte sui redditi, con buona pace della diversa struttura dei due tributi. Una volta, infatti, che l'Ufficio abbia accertato ai fini dell'imposta di registro l'esistenza di un valore venale superiore al corrispettivo dichiarato in atto e che tale accertamento sia divenuto definitivo, esso, pur tenendo conto della non esatta coincidenza del concetto di *valore venale* e *valore normale*, produrrebbe l'immediato effetto di ribaltare l'onere della prova a carico del contribuente, questa volta ai fini della determinazione del proprio reddito d'impresa.

Considerazioni conclusive

Le novità introdotte dal D.L. 223/2006 palesano inconfutabilmente l'accresciuto potere accertativo esercitabile dall'Amministrazione finanziaria.

In particolare, la possibilità di eseguire accertamenti analitico-presuntivi parametrati ai valori venali o *valori normali*, rappresenta certamente uno strumento rivolto al contrasto dell'evasione fiscale che, peraltro, causerà, inevitabilmente, un incremento del contenzioso tributario.

In tal senso, diverrà fondamentale l'individuazione di un *"valore di riferimento"* che dovrebbe tenere conto della concreta realtà economica che caratterizza le cessioni degli immmobili realizzate dal contribuente.

Inoltre, è opportuno rammentare che, se è pure vero che gli Uffici possono verificare il corrispettivo dichiarato dalle parti con il *valore normale* del-

l'immobile compravenduto, è anche vero che gli stessi Uffici dovranno determinare e dimostrare detto valore, tenendo conto sia delle regole e delle condizioni fissate dalle leggi fiscali in materia di *valore normale*, sia dell'effettiva realtà economica in cui ha operato il contribuente. Peraltro, non essendo tale dimostrazione sostenuta da una presunzione legale assoluta, consentirà, comunque, al contribuente di provare l'effettiva entità del prezzo di cessione, ovvero che il prezzo pattuito è realmente il *valore normale* del bene stesso.

Un'ultima considerazione è rivolta all'individuazione dell'efficacia temporale di dette disposizioni legislative. Nella manovra in commento, non vi è alcuna norma che circoscriva gli effetti della modifica in tema di accertamento al *valore normale* alle compravendite stipulate dopo l'entrata in vigore delle nuove disposizioni. In relazione a tale argomentazione, alcuni autorevoli commentatori, hanno avanzato l'ipotesi che, nonostante il contribuente abbia dichiarato un valore "automatico" congruo, si rischi un effetto retroattivo, in violazione dei principi dell'affidamento e della buona fede. In pratica, ciò che potrebbe accadere è che subiscano un accertamento sul valore normale quei contribuenti che, prima dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni, abbiano stipulato atti a valore "automatico", e ciò per effetto di una interpretazione della nuova norma come *"disposizione procedurale"* da parte dell'Agenzia delle Entrate che, pertanto, ammetterebbe deroghe al principio di irretroattività della norma (si tratterebbe, quindi, di una disposizione che non ha effetto innovativo, ma svolge meramente una funzione attuativa o di supporto, per meglio regolare una obbligazione tributaria già disciplinata da una disposizione prescrittiva, precedentemente adottata).

Una possibilità che, tuttavia, ci si augura restare tale, anche in considerazione del principio di affidamento in base al quale il fisco non può procedere ad una rettifica in base a regole non esistenti al momento in cui sono stati effettuati gli atti su tale aspetto si rinvia, per una analisi più approfondita, allo specifico articolo pubblicato in questo numero della rivista.

Alberto Beltrami
Dottore Commercialista