

Accertamenti sulle vendite immobiliari in base del “valore normale” – Chiarimenti ministeriali

20 Febbraio 2007

La possibilità, in sede di accertamento, di procedere alla rettifica delle dichiarazioni IVA e delle imposte sul reddito, in caso di cessione di immobili al di sotto del “valore normale” degli stessi, introdotta dall’art.35, commi 2-4, del decreto “Visco-Bersani” (D.L. 223/2006, convertito con modifiche nella legge 248/2006), opera anche per le vendite immobiliari effettuate prima del 4 luglio 2006.

Così conferma l’Agenzia delle Entrate, con la **Circolare n.11/E del 16 febbraio 2007**, nella quale vengono ufficializzati i chiarimenti forniti dall’Amministrazione Finanziaria nel corso degli incontri con la Stampa specializzata, tenutisi nello scorso mese di gennaio ([cfr. Detrazione del 36% - Accertamento delle cessioni sul “valore normale” - Indicazioni dell’AdE del 23 gennaio 2007](#)).

Come noto, l’art.35, commi 2-4 e 23 bis, del D.L. 223/2006, convertito con modificazioni nella legge 248/2006, ha previsto la possibilità di procedere alla rettifica delle dichiarazioni IVA e delle imposte sul reddito, nell’ipotesi in cui venga accertato che il valore di trasferimento di beni immobili si discosti dal “valore normale” degli stessi, intendendosi per tale il prezzo, o corrispettivo, mediamente praticato per beni della stessa specie (art.14 del D.P.R. 633/1972 e art.9, comma 3, del D.P.R. 917/1986). Inoltre, è stato ulteriormente previsto che, nel caso di trasferimento immobiliare finanziato con mutuo ipotecario o finanziamento bancario, il “valore normale” non possa essere inferiore all’ammontare del mutuo o del finanziamento erogato.

Contestualmente, è stata abrogata la disposizione (prevista dall’art.15, D.L. 41/1995, convertito nella legge 85/1995), in base alla quale, per le cessioni di fabbricati classificati o classificabili nei gruppi A, B e C soggette ad IVA, gli uffici non potevano procedere alla rettifica del corrispettivo dichiarato nell’atto, se lo stesso fosse indicato in misura non inferiore al valore catastale.

In materia è intervenuta, da ultimo, la Legge Finanziaria 2007 (art.1, comma 307, legge 296/2006) che, recependo quanto sostenuto dall’ANCE sulla necessità di fissare criteri oggettivi di determinazione del “valore normale”, rinvia ad uno specifico provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate l’individuazione periodica dei criteri utili alla determinazione del “valore normale” dei fabbricati, ai fini dell’accertamento nell’ambito dell’IVA, dell’imposta di registro e delle imposte dirette ([cfr. Legge Finanziaria 2007 - Misure Fiscali d’interesse per il settore dell’8 gennaio 2007](#)).

Con la citata Circolare 11/E/2007, l’Agenzia conferma ufficialmente quanto già anticipato nel corso degli ultimi incontri con la Stampa specializzata, circa l’**efficacia retroattiva di tali disposizioni con riferimento ai periodi d’imposta ancora accertabili** e, conseguentemente, **anche per le cessioni di immobili effettuate prima del 4 luglio 2006** (data di entrata in vigore del D.L. 223/2006).

A parere dell’Amministrazione, infatti, l’art. 15 del D.L. 41/1995 convertito nella legge 85/1995, vigente fino al 4 luglio 2006, che prevedeva la non rettificabilità se si dichiarava quantomeno il valore catastale, era infatti disposizione “indiziaria” e, comunque, non interveniva sul valore imponibile IVA (costituito dall’ammontare complessivo del corrispettivo effettivamente pattuito).

Al riguardo, si evidenzia comunque che, nell’ambito delle disposizioni relative all’accertamento in caso di **cessioni di immobili assoggettate ad imposta di Registro**, in base alle quali è possibile procedere alla rettifica del valore dichiarato nell’atto se lo stesso risulta inferiore al “valore venale” dell’immobile oggetto di compravendita^[1], l’Agenzia delle Entrate ha precisato, con la Circolare n.6/E/2007, che, in attesa dell’emanazione del Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate (di cui all’art. 1, comma 307 della legge 296/2006) che individuerà con certezza i criteri di determinazione del “valore normale”, gli uffici potranno far riferimento:

- o per i **fabbricati**, ai **valori** indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell’**Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del territorio**, privilegiando, ai fini del controllo, gli atti in cui risultino indicati valori inferiori rispetto a tali quotazioni;
- o per le **aree fabbricabili**, alle **determinazioni di valore eventualmente adottate dai comuni con proprio decreto** (ai sensi dell’art. 52 del D. Lgs. 446/1997).

Nello stesso ambito, è stato poi ulteriormente chiarito che tali **indicazioni non determineranno**, comunque, la **rettifica “automatica” del valore dichiarato in atto**, ma possono essere **utili** per l’**avvio** di più **approfondite analisi** sulla base di altri elementi disponibili o acquisibili mediante un corretto utilizzo dei poteri di controllo ([cfr. Accertamento dell’Imposta di Registro e delle ipo-catastali - Chiarimenti ministeriali del 7 febbraio 2007](#)).

Al riguardo, l’ANCE ha già intrapreso opportune iniziative affinché tale orientamento ministeriale possa trovare conferma anche ai fini della rettifica delle dichiarazioni IVA e delle imposte sul reddito.

In tal modo, anche nell’ambito di questi ultimi poteri di accertamento, la vendita di immobili ad un corrispettivo inferiore al “valore normale” degli stessi non sarebbe comunque di per sé sufficiente a procedere ad una rettifica automatica delle dichiarazioni IVA e delle imposte sul reddito, ma potrebbe costituire solo una circostanza utile per avviare una più approfondita fase di controllo.

[1] Cfr. art.52, comma 1, D.P.R. 131/1986. Si ricorda al riguardo che, ai sensi dell’art.52, comma 5-bis, dello stesso D.P.R. 131/1986, gli unici atti per i quali non opera la rettifica automatica del valore dichiarato sono quelli relativi alla compravendita di abitazioni e relative pertinenze, effettuata nei confronti di persona fisica non esercente attività commerciale, quando quest’ultima opti per l’applicazione della cosiddetta regola del “prezzo-valore” (di cui all’art. 1, comma 497, della legge 266/2005 -Finanziaria 2006 - come modificato dall’art.1, comma 309 della legge 296/2006-

Finanziaria 2007-).

4420-Circolare n.11-E del 16 febbraio 2007.pdf [Apri](#)