Il Sole-24 Ore
Sabato 2 Giugno 2007 - N. 150

Immobili. Una risoluzione sugli accertamenti sui beni venduti dopo la manovra Visco-Bersani

Il mutuo non limita il Fisco

La quota destinata alla ristrutturazione va documentata

Renato Portale

La quota di mutuo destinata alla ristrutturazione di una casa, poi venduta, non conta ai fini dell'accertamento di maggior valore, se si fornisce la prova dei lavori effettuati sull'immobile. Tuttavia, il valore normale per l'accertamento di un immobile venduto può essere determinato anche in misura superiore all'importo previsto dal contratto di finanziamento.

Questo è l'orientamento dell'agenzia delle Entrate, espresso con la risoluzione 122/E del 1° giugno, che per la prima volta affronta, dopo la manovra "Visco-Bersani", il problema dell'accertamento di maggior valore per un immobile venduto in presenza di un mutuo.

I RISCHI
Nei controlli gli uffici possono determinare il costo «normale» anche in misura superiore al finanziamento

Secondo l'Agenzia, nel caso in cui una parte del mutuo è stata chiesta alla banca per effettuare una ristrutturazione, è possibile superare la presunzione legale sul valore normale dell'immobile ceduto fornendo la prova che i lavori sono stati effettivamente eseguiti. L'amministrazione finanziaria può, però, determinare il valore normale dell'immobile venduto anche in misura superiore al mutuo concesso dalla banca.

La soluzione prospettata dall'Agenzia, anche se ineccepibile sulla base della legislazione in vigore, rischia di creare problemi per quanto riguarda la prova dell'effettiva realizzazione dei lavori di ristrutturazione. Infatti, chi rischia la rettifica da parte del Fisco è il venditore, mentre la documentazione sulle opere di ristrutturazione (fatture, autorizzazioni e così via) è in possesso dell'acquirente che solo successivamente fa effettuare i lavori a un'impresa terza.

Il decreto legge 223/06 (manovra "Visco-Bersani"), oltre a modificare il regime Iva sulle vendite degli immobili con l'introduzione di un regime generalizzato di esenzione e l'applicazione dell'Iva solo in casi limitati, ha cambiato le regole per l'accertamento ai fini delle imposte sui redditi, dell'Iva e del registro. Per quanto riguarda il valore di tassazione è stato abolito il metodo basato sul «valore catastale» ed è stato introdotto il prelievo calcolato sul «valore normale» del fabbricato venduto.

Ai fini Iva, poi, l'articolo 35, comma 2, del Dl 223/06 ha modificato il comma 3 dell'articolo 54 del Dpr 633/72, ampliando i poteri di rettifica dell'amministrazione finanziaria. Così, per le vendite di immobili e relative pertinenze l'ufficio può rettificare la dichiarazione annuale Iva quando il corrispettivo della cessione è dichiarato in misura inferiore al «valore normale» del fabbricato venduto. Inoltre, in caso di un immobile, acquistato con l'utilizzo di un mutuo fondiario o un finanziamento bancario, il valore normale non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o finanziamento erogato.

Una società non costruttrice, che ha venduto un immobile abitativo e le relative pertinenze, ha indicato nell'atto di compravendita l'importo del corrispettivo della cessione. L'acquirente ha stipulato un contratto di mutuo bancario per un importo superiore al corrispettivo dichiarato: il contratto prevede che una parte delle somme erogate è destinata alla ristrutturazione che sarà eseguita da un'impresa diversa da quella di vendita.

La società venditrice ha proposto un'istanza di interpello alle Entrate chiedendo la corretta interpretazione dell'articolo 35, comma 23-bis, del Dl 223/06, che consente all'amministrazione finanziaria di rettificare la dichiarazione Iva e accertare maggiori ricavi ai fini delle imposte dirette, facendo riferimento all'importo complessivo risultante dal contratto di mutuo. Secondo la società, la norma non può costringere il venditore a dichiarare un prezzo superiore a quello di vendita, mentre l'Agenzia non deve considerare l'ammontare complessivo del mutuo concesso all'acquirente ma deve tenere conto solo della quota destinata all'acquisto dell'immobile.

Secondo l'Agenzia, la norma contenuta nella manovra "Visco-Bersani", fissando l'importo del mutuo come parametro per la determinazione del «valore normale» di un immobile, introduce una presunzione legale relativa, che permette al contribuente di fornire una prova contraria. D'altro canto, però, a parere dell'Agenzia, l'importo del mutuo costituisce la soglia minima alla quale rapportare il valore commerciale dell'immobile, al fine di determinarne il suo valore normale. Non si può escludere, conclude la risposta, che se non ricorrono i presupposti, il valore normale può essere determinato anche in misura superiore a quella del mutuo erogato. Ad esempio, quando il mutuo non copre eventuali anticipi o quote corrisposte direttamente dall'acquirente e che eccedono l'ammontare del mutuo.

INNOVAZIONI

Il Catasto apre le consultazioni via internet

Decolla il servizio telematico per la ricerca di informazioni sugli immobili in Italia (escluse le province autonome di Trento e Bolzano). Basta indicare il codice fiscale di un soggetto presente come intestatario nella banca dati catastale, oltre alla provincia e al Comune dove si vuole eseguire la ricerca (si veda anche «Il Sole-24 Ore» del 10 maggio).

La consultazione è possibile sia dal sito internet del Territorio che da quello delle Entrate. La ricerca è, per ora, limitata alle persone fisiche che si sono registrate.

Il nuovo servizio si aggiunge a quello disponibile dal 10 maggio, che consente di consultare gratuitamente, attraverso il sito del Territorio, le informazioni catastali relative al classamento e alla rendita degli immobili, indicando solo gli estremi di identificazione catastale.

Le semplificazioni in vigore da oggi

La cancellazione dell'ipoteca evita i tributi

Angelo Busani

L'agenzia del Territorio torna sulle novità del decreto Bersani-bis (articolo 13, commi 8-sexies e seguenti, Dl 7/07, convertito in legge 40/07) in tema di procedura semplificata di cancellazione delle ipoteche, in vigore da oggi, 2 giugno. Con la circolare 5 (protocollo 43543), diffusa ieri, l'Agenzia illustra la normativa contenuta nella legge e nei due provvedimenti regolamentari (decreto interdirigenziale Territorio - Giustizia del 23 maggio 2007 e provvedimento del direttore del Territorio del 25 maggio 2007).

DOCUMENTI SU CARTA
Nella prima fase le comunicazioni bancarie e i registri del Territorio non potranno essere consultati a distanza

La circolare conferma quanto detto nei giorni scorsi (si veda «Il Sole-24 Ore» del 28 e del 31 maggio) sui provvedimenti ricordati. Di rilievo è la parte in cui si afferma che «quanto agli aspetti fiscali, si evidenzia che la cancellazione, della quale trattasi, non è assoggettata al pagamento di tributi». La conclusione è fondata sulla considerazione che la cancellazione avviene d'ufficio.

La nuova procedura di cancellazione delle ipoteche (mediante invio della comunicazione di avvenuta quietanza dalla banca all'agenzia del Territorio) nell'intento del legislatore dovrebbe ridurre i costi e semplificare le procedure. Tuttavia, almeno nella prima fase, suscita apprensioni per le possibili inefficienze che potrebbe provocare: nel primo periodo, le comunicazioni delle banche saranno su carta e altrettanto saranno i registri tenuti dal Territorio (con impossibilità quindi di consultarli a distanza in via telematica).

E soprattutto vi saranno inevitabili complicazioni per la sicurezza delle contrattazioni, specie quando l'estinzione del debito garantito da ipoteca avverrà, come spesso accade, in occasione della vendita dell'immobile ipotecato (con utilizzo del denaro dell'acquirente, e quindi di provenienza da un nuovo mutuo, per chiudere la precedente passività ipotecaria del venditore).

Infatti, la nuova legge sancisce che, ricevuta la comunicazione di quietanza, l'agenzia del Territorio deve procedere alla cancellazione dell'ipoteca nelle ventiquattro ore successive alla scadenza del trentesimo giorno dalla data di estinzione del debito.

Quindi, se si ipotizza che il vecchio mutuo viene estinto in occasione della vendita dell'immobile ipotecato, chi lo compra (e la banca che eroga il nuovo mutuo e che iscrive una nuova ipoteca) non potranno disporre della cancellazione della vecchia ipoteca prima del decorso di questi 30 giorni.

Inoltre (ed è uno dei problemi maggiori), la nuova legge prescrive che, in presenza di un giustificato motivo (ad esempio, il timore di revocatoria dei pagamenti ricevuti ad estinzione della passività ipotecaria), la banca che rilascia la quietanza di estinzione del debito può inviare nei 30 giorni successivi all'estinzione del debito all'agenzia del Territorio una richiesta di "permanenza" dell'ipoteca nonostante l'avvenuta estinzione del debito.

Insomma, non solo tra estinzione e cancellazione non potranno trascorrere meno di 30 giorni, ma soprattutto l'esito della cancellazione potrebbe essere incerto a causa del possibile pervenire di questa richiesta di permanenza: un insieme di cose che potrebbe complicare non poco le procedure di vendita e di erogazione del nuovo mutuo.

A Milano Ici pagabile senza multe fino al 30 giugno

MILANO

Il Comune di Milano viene incontro ai cittadini che, d'ora in avanti, saranno alle prese con il calcolo dell'Ici e la compilazione dei relativi bollettini. Per i pagamenti, in acconto o in un'unica soluzione, ci sarà tempo fino al 30 giugno — senza sanzioni — e non più fino al giorno 16 (come previsto quest'anno dalla legge). Lo ha comunicato ieri il vicesindaco, Riccardo De Corato.

«Il Comune di Milano — ha spiegato il vicesindaco — dopo aver diminuito l'Ici 2007 sulla prima casa (dal 5 al 4,7 per mille) e aver stabilito maggiori detrazioni per le categorie bisognose, aiuta ulteriormente i milanesi. I cittadini potranno pagare senza sanzioni fino al 30 giugno l'imposta comunale sugli immobili. Inoltre, coloro che beneficiano di una maggiore detrazione avranno la possibilità di rivolgersi gratuitamente ai Caf, con i quali l'amministrazione ha stipulato una convenzione. Ricordo — ha proseguito De Corato — che le ulteriori detrazioni interessano soggetti in condizioni di disagio economico-sociale, ad esempio pensionati, famiglie numerose, disabili, disoccupati, cassintegrati e lavoratori precari». Proprio per aiutare queste persone nel calcolo del valore Isee (indice riassuntivo della situazione economico-sociale), della detrazione, degli importi dovuti e fornire anche la stampa del bollettino, il Comune ha stabilito la convenzione gratuita con i Caf. Il Comune invita tutti i cittadini interessati a recarsi presso la sede più vicina affinché possano usufruire di questo importante servizio. Il Comune di Milano invierà ai cittadini il bollettino per il pagamento dell'Ici insieme a una informativa completa sulle detrazioni. Per il normale calcolo dell'Ici con detrazione ordinaria ci si può rivolgere ai nuovi uffici comunali di via Silvio Pellico 16 o utilizzare il servizio automatico online sul sito internet del Comune di Milano.

M.Mor.

www.comune.milano.it

Rendite e moltiplicatori. Le linee guida

Aste fuori dal sistema prezzo-valore

Nel sistema di tassazione conosciuto con l'espressione «prezzo-valore» (vale a dire la determinazione dell'imponibile sulla base delle rendite catastali aggiornate con i moltiplicatori, indipendentemente dal prezzo pattuito) non rientrano le vendite all'asta, di terreni agricoli e fatte per scrittura privata non autenticata.

Rientrano invece nel sistema del «prezzo-valore», oltre che le cessioni del diritto di piena proprietà, anche gli atti costitutivi o traslativi di diritti reali di godimento: ad esempio, la cessione della nuda proprietà, con riserva di usufrutto in capo al cedente, la cessione dell'usufrutto da parte dell'usufruttuario, la costituzione dell'usufrutto effettuata dal pieno proprietario. È quanto si legge nella risoluzione delle Entrate 121/E del 1° giugno 2007.

IL PRINCIPIO
Il criterio di prelievo si applica alle cessioni della proprietà e ad atti costitutivi e traslativi di diritti reali di godimento

Il sistema del «prezzo-valore» è stato introdotto nel nostro ordinamento dall'articolo 1, comma 497, della legge 266/2005 (come modificato dall'articolo 35, comma 21, del Dl 223/2006; e dall'articolo 1, comma 309, della legge 296/2006) quale deroga alla regola generale, secondo cui la base imponibile è rappresentata dal valore del diritto oggetto di cessione o, se superiore, dal prezzo pattuito. A questa regola fanno eccezione (sottoponendo quindi a tassazione non il valore corrente ma il cosiddetto "valore catastale") i casi nei quali ricorrano i seguenti presupposti:

1) la cessione sia effettuata nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di «attività commerciali, artistiche o professionali» (il cosiddetto «requisito soggettivo»);

2) la cessione abbia per oggetto un «immobile a uso abitativo e relative pertinenze» (requisito oggettivo);

3) la parte acquirente renda, al momento della cessione, richiesta al notaio circa la determinazione della base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali con criterio catastale;

4) le parti indichino nell'atto di cessione il corrispettivo pattuito.

Questi presupposti non ricorrono dunque nelle vendite giudiziarie (come affermato nella risoluzione 102 del 17 maggio 2007), nelle vendite fatte per scrittura non autenticata (in quanto la legge presuppone una «richiesta al notaio» di applicazione del «prezzo-valore») né nelle vendite di terreni agricoli, dovendosi trattare, appunto, di cessione di abitazioni e di loro pertinenze.

A. Bu.