

Circolare del 10/06/1986 n. 37 - Min. Finanze - Tasse e Imposte Indirette sugli Affari

D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, recante approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro.

Parte N. 25

Sintesi: Il 2 comma dell'art. 52 del t.u. 131/1986 dispone che nell'avviso di accertamento del maggior valore, ai fini dell'imposta di registro, deve essere contenuta anche l'indicazione degli elementi, di cui all'art. 51, che sono stati posti dall'ufficio a fondamento della determinazione del maggior valore stesso. Il 4 comma dell'art. 52 preclude la possibilità di rettifica del valore o del corrispettivo degli immobili (anche nell'ipotesi di atti di divisione), purché iscritti in catasto con attribuzione di rendita, se il valore o il corrispettivo sono dichiarati in misura non inferiore, per i terreni (non edificabili in base agli strumenti urbanistici) e i diritti reali sugli stessi, a sessanta volte il reddito dominicale risultante in catasto e, per i fabbricati e per i diritti reali sugli stessi, a ottanta volte il reddito catastale. Il reddito risultante in catasto va aggiornato con i coefficienti stabiliti per le imposte sul reddito. Se il valore è dichiarato in misura inferiore al limite risultante dal criterio catastale, gli uffici, nel rettificare il valore stesso, non sono vincolati da tale limite. La determinazione del valore non può essere operata per gli atti di cui agli artt 44 e 45 del t.u. (Vendita di immobili in sede di espropriazione forzata, ecc.). Infine, il t.u. 131 non ha confermato la norma, contenuta nell'art. 50 del d.p.r. 634/1972, che prevedeva la definizione dell'imponibile con l'adesione del contribuente prima che il procedimento di determinazione del valore venale fosse concluso con decisione definitiva.

Testo:

Il secondo comma dell'articolo 52, relativamente alla motivazione dell'avviso di accertamento del maggior valore, prevede che nell'avviso stesso deve essere contenuta, oltre che l'indicazione del valore attribuito a ciascuno dei beni o diritti in esso descritti, anche l'indicazione degli elementi, di cui al precedente articolo 51, che sono stati posti dall'ufficio a fondamento della determinazione del medesimo valore. La modifica tende ad ottenere una congrua motivazione degli avvisi di accertamento, idonea a sostenere la pretesa dell'amministrazione ed a dare conto della rettifica operata.

Di rilievo è la norma del quarto comma dell'articolo 52, la quale è stata introdotta con il duplice scopo di facilitare i rapporti fra l'amministrazione finanziaria ed i contribuenti e di evitare un notevole contenzioso in materia di atti sottoposti a valutazione da parte degli uffici.

Con tale disposizione è stato posto un limite al potere di rettifica del valore o corrispettivo dichiarato per gli immobili, quando il valore o corrispettivo sia stato indicato nell'atto in misura non inferiore all'ammontare determinato sulla base di un criterio valutativo ancorato alle rendite catastali.

Il limite al potere di rettifica è disposto se il valore o corrispettivo dichiarato per gli immobili non è inferiore, per i terreni e per i diritti reali sugli stessi, a sessanta volte il reddito dominicale risultante in catasto, aggiornato con i coefficienti stabiliti ai fini delle imposte sul reddito e, per i fabbricati, nonché per i diritti reali sugli stessi, a ottanta volte il reddito risultante in catasto, con gli aggiornamenti ora detti.

Gli uffici potranno desumere i dati catastali dall'atto registrato il quale normalmente li contiene a norma dell'articolo 4 della legge 1 ottobre 1969, n. 679.

Qualora tali dati, comunque, non risultassero dall'atto le parti dovranno allegare all'atto stesso il certificato catastale relativo agli immobili oggetto del contratto.

Si richiama l'attenzione sulla norma contenuta nello stesso quarto comma dell'articolo 52, in base alla quale le modifiche dei coefficienti stabiliti per le imposte sui redditi hanno effetto per gli atti pubblici formati, per le scritture private autenticate e gli atti giudiziari pubblicati o emanati dal decimoquinto giorno successivo a quello di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dei decreti ministeriali con i quali tali coefficienti vengono modificati, nonché per le scritture private non autenticate che saranno presentate per la registrazione da tale data.

Peraltro, poiché i contribuenti conservano la facoltà di non avvalersi del sopradescritto procedimento valutativo dichiarando nell'atto un valore o un corrispettivo inferiore a quello determinabile sulla base dei suddetti parametri, gli uffici, in tal caso, conservano il potere di rettifica e nell'accertare l'effettivo valore venale in comune commercio del bene non sono vincolati al limite risultante dal criterio catastale, ma potranno accertare valori superiori o anche inferiori, ove essi risultino tali

dall'esame degli elementi che l'ufficio potra' acquisire ai sensi dell'articolo 51.

Si fa presente, comunque, che il suddetto sistema valutativo non potra' essere adottato per gli immobili che non sono iscritti in catasto, anche se l'iscrizione e' gia' stata richiesta dagli interessati, ne' per i terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria.

Occorre richiamare l'attenzione dei dipendenti uffici su quali siano gli strumenti urbanistici che, prevedendo la destinazione edificatoria di un terreno, comportino la non applicabilita' della disposizione di cui al quarto comma dell'articolo 52. Tali strumenti, dunque, secondo la normativa vigente, vanno individuati nei piani regolatori generali, in quelli particolari, che costituiscono la derivazione diretta dei primi e, in mancanza di tali piani, nei programmi comunali di fabbricazione. E' peraltro da precisare che gli indicati strumenti urbanistici sono validi anche se adottati dai comuni, ma non ancora approvati dal competente organo regionale di controllo: i comuni, invero, fanno obbligatoriamente osservare i vincoli posti da tali provvedimenti.

E' infine da ricordare, in merito alla problematica in questione che gli uffici nell'individuazione della natura agricola o meno dei terreni oggetto di valutazione troveranno ausilio anche nel disposto del secondo comma dell'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, giusta il quale gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati ne' trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

Si precisa che la determinazione del valore non puo' essere operata per gli atti di cui agli articoli 44 e 45 del testo unico, dovendosi assumere come base imponibile, per l'articolo 44, se trattasi di vendita di beni immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica, da prezzo di aggiudicazione e, se trattasi di espropriazioni per pubblica utilita', o di altro atto della pubblica autorita', traslativi o costitutivi della proprieta' di beni immobili e di diritti reali sugli stessi, dall'ammontare definitivo dell'indennizzo, mentre per l'articolo 45, per quanto riguarda gli atti concernenti le concessioni su beni immobili di cui all'articolo 5 della parte prima della tariffa, nonche' per gli atti portanti trasferimento di beni immobili o di diritti reali sugli stessi da o ad amministrazioni dello Stato - con valore determinato dall'ufficio tecnico erariale -, dall'ammontare del canone ovvero da quello del corrispettivo pattuito. Si chiarisce, altresì, che la disposizione innovativa di cui al quarto comma dell'articolo 52 e' applicabile anche agli atti di divisione di immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita.

La norma, invero, non specifica la natura dell'atto concernente tali immobili, che, pertanto, puo' essere oltre che traslativa o costitutiva, puramente dichiarativa.

Non sembra utile sottolineare che le norme del quarto comma dell'articolo 52 non possono applicarsi agli atti di donazione, ne' alla determinazione del valore delle aziende o di complessi aziendali.

Per completezza di argomento si richiama l'attenzione sulla circostanza che il testo unico in esame non ha confermato la norma contenuta nell'articolo 50 del D.P.R. n. 634 del 1972 la quale prevedeva la definizione dell'imponibile con l'adesione del contribuente prima che il procedimento di determinazione del valore venale fosse concluso con decisione definitiva. Pertanto, a partire del 1 luglio 1986 gli accertamenti di maggior valore non potranno piu' essere definiti utilizzando l'istituto dell'adesione e cio' nemmeno per gli atti di data anteriore all'entrata in vigore del testo unico e conseguentemente le diverse disposizioni contenute nella circolare del 10 gennaio 1973, n. 6 devono ritenersi superate.