



**Direzione Regionale F. V.G.
Ufficio Fiscalità**

**LE CESSIONI DEGLI IMMOBILI
(illustrazione delle principali novità
nell'ambito dell'imposizione diretta e indiretta)**

Relazione a cura della
dott. ssa ASSUNTA SILVESTRI
Funzionario Ufficio Fiscalità
Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale del FVG

Novembre 2007

INDICE

PREMESSA	3
CESSIONI IMMOBILIARI EFFETTUATE DA IMPRESE	5
1. CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE	5
1.1 CESSIONI DI IMMOBILI EFFETTUATE DAL 12.8.2006	6
1.2 FABBRICATI AD USO ABITATIVO	6
1.3 FABBRICATI STRUMENTALI PER NATURA.....	7
1.4 PERTINENZE.....	8
TABELLA RIASSUNTIVA	10
COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI TRA PRIVATI	12
2. “CRITERIO AUTOMATICO CATASTALE”	12
3. ACCERTAMENTO AI FINI “IVA E II DD” SULLA BASE DEL “VALORE NORMALE”	13
ATTIVITA’ DI CONTROLLO	15
4. AMPLIAMENTO DEI POTERI DI CONTROLLO AI FINI REGISTRO	15
5. LA CESSIONE COATTIVA	15
MODALITÀ DI PAGAMENTO E DETRAZIONE IRPEF	17
6. MODALITÀ DI PAGAMENTO	17
6.1 DICHIARAZIONI OBBLIGATORIE	17
6.2 DETRAZIONE IRPEF PER LE SPESE DI MEDIAZIONE	18

PREMESSA

L' art. 35 del D.L. n. 223/2006, convertito con modifiche nella legge n. 248/2006 ha stravolto il regime della fiscalità immobiliare nel nostro Paese. Ulteriori modifiche sono state poi apportate dall'art. 1, comma 330, della legge n. 296/2006, Finanziaria 2007.

La manovra estiva ha introdotto, anche, importanti innovazioni riguardo ai poteri di accertamento dell' Agenzia delle Entrate in materia di vendite immobiliari. La scelta operata dal Legislatore è stata, in definitiva, quella di ampliare significativamente i poteri di accertamento degli Uffici, consentendo loro di effettuare accertamenti presuntivi, fondati sul valore venale, anche in settori impositivi (Iva e imposte sui redditi) nei quali questa facoltà era preclusa, ad eccezione del caso in cui sussistessero presunzioni gravi, precise e concordanti di irregolarità contabili tali da consentire il cosiddetto accertamento analitico-induttivo (art. 54 D.P.R. 633/1972 e art. 39 D.P.R. 600/1973).

Con la recente manovra fiscale 2007, la fiscalità Iva degli immobili ha, dunque, subito notevoli cambiamenti e, in particolare, si è visto la modifica dei numeri 8 ed 8-bis dell'articolo 10 del Dpr 633/1972 e l'inserimento del nuovo numero 8-ter. Alla base del “nuovo corso” vi è la scomparsa della distinzione tra immobili abitativi e strumentali ai fini dell'individuazione del regime Iva, che è quindi divenuta praticamente irrilevante. Venuta meno tale distinzione, la regola generale che oggi governa l'Iva delle operazioni (cessioni e locazioni) aventi per oggetto immobili è ora quella dell'esenzione dal tributo.

In estrema sintesi la manovra estiva è intervenuta sui seguenti settori:

1. Nuovo regime Iva/Registro per compravendite e locazioni di immobili (art. 35, commi 8-10 sexies)
2. Modifiche della disciplina dell'accertamento per compravendite di immobili soggette ad Iva (art. 35, commi 2-4 e comma 23 bis)
3. Indicazione del corrispettivo pattuito e modifiche al “criterio automatico catastale” per compravendite di abitazioni tra privati (art. 35, commi 21, 23 e 23 ter)

Il presente lavoro tenterà, dunque di illustrare sinteticamente i suddetti argomenti, soffermandosi sulle cessioni immobiliari, operando, ove ciò si rendesse necessario, anche un confronto/raffronto, con la normativa precedente.

L'elaborato rappresenta il compendio di quanto detto in sede di un Convegno sull'analoga materia, organizzato dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale del F.V.G., ed ha come unico scopo quello di fornire al lettore uno strumento di lavoro, quanto più completo sull'argomento, comprendente la Giurisprudenza, la Prassi e la Dottrina intervenuta fino al momento della pubblicazione dello stesso.

CESSIONI IMMOBILIARI EFFETTUATE DA IMPRESE

1. Considerazioni di carattere generale

Prima delle novelle legislative, per le vendite immobiliari effettuate da imprese, operava la regola generale di applicazione di Iva, con imposte di registro e ipocatastali in misura fissa e (ovviamente) di applicazione di imposte di registro e ipocatastali in misura proporzionale in caso di soggetto cedente non esercente attività d'impresa (pertanto operante fuori campo Iva).

Il Legislatore, a seguito delle modifiche intervenute durante la fase di conversione in legge del D.L. 223/2006, ha attribuito rilevanza alla tipologia di immobile oggetto di cessione. Conseguentemente il quadro normativo di riferimento è divenuto ancor più complicato.

Infatti, se da una parte tale modifica ha determinato un ritorno, sia pure parziale, "al passato", non va dimenticato che continuano a rimanere in vigore dal 4 luglio del 2006 alcune delle novità introdotte con la versione originaria del decreto in rassegna. Una di questa è rappresentata, ad esempio, dal limite temporale previsto per le imprese costruttrici (o di ristrutturazione) al fine di stabilire se una determinata cessione debba essere assoggettata ad Iva o ad imposta di registro. In questa situazione devono poi essere considerate tutte le ulteriori novità introdotte dalla legge di conversione.

Ciò posto, per le cessioni immobiliari andiamo ad esaminare la "ricostruzione" normativa del quadro di riferimento relativo all'applicazione del principio di "alternatività".

Prima di passare all'analisi dei vari passaggi normativi è bene ribadire che il legislatore ha dato risalto, per differenziarne la tassazione, alla tipologia di immobile oggetto di cessione.

La disciplina stabilita, qui di seguito illustrata, distingue, dunque, i "fabbricati strumentali per natura", vale a dire i fabbricati che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (che oggettivamente presentano il requisito della strumentalità) e i "fabbricati diversi da quelli strumentali per natura". E' importante rilevare che la distinzione è basata sulla classificazione catastale degli stessi, a prescindere dal loro effettivo utilizzo.

Pertanto:

- nella categoria dei “fabbricati strumentali per natura” rientrano le unità immobiliari catastalmente classificate o classificabili nelle categorie:

1. “B” (scuole e laboratori, magazzini),
2. “C” (negozi e magazzini),
3. “D” (opifici, impianti industriali, alberghi)
4. “E” (stazioni per servizi di trasporto, edifici a destinazione particolare),
5. “A/10” (uffici e studi privati);

- nella categoria dei “fabbricati diversi da quelli strumentali per natura” rientrano le unità immobiliari ad uso abitazione catastalmente classificate o classificabili nella categoria “A” (abitazioni), con la esclusione della categoria “A/10” (uffici e studi privati).

Nei paragrafi che seguono si va ad analizzare distintamente le singole cessioni, distinguendole per soggetto cedente, cessionario e soprattutto, come si è detto, per tipologia.

1.1 Cessioni di immobili effettuate dal 12.8.2006

Si è sopra osservato che, dopo le modifiche legislative, la regola generale è quella della esenzione da Iva anche in ipotesi di cessioni immobiliari effettuate da imprese, con conseguente applicazione delle imposte di registro e ipocatastali in misura proporzionale. Le disposizioni sono applicabili sia in caso di cessione volontaria che in ipotesi di cessione coattiva.

Alla nuova regola generale, introdotta assieme ad altre norme anche per finalità antielusive nel settore immobiliare, derogano alcune fattispecie, delle quali qui di seguito si andrà a discutere.

1.2 Fabbricati ad uso abitativo

Per quanto attiene in particolare i fabbricati ad uso abitativo (categoria catastale A, con esclusione di A10), qualora l’immobile sia stato ceduto da impresa che lo ha costruito o ristrutturato e la vendita intervenga entro 4 anni dalla ultimazione dell’intervento la cessione è soggetta ad Iva con l’applicazione delle imposte di registro e ipo-catastali in misura fissa.

La medesima tassazione è prevista per le transazioni aventi ad oggetto gli stessi fabbricati abitativi ultimati anche da più di quattro anni, qualora la stessa impresa li abbia locati per un periodo non inferiore a 4 anni in attuazione di programmi di edilizia convenzionata.

La cessione sarà, invece esente da Iva art. 10, n. 8 bis, D.P.R. 633/1972, se l'operazione è posta in essere da una impresa diversa rispetto a quella che lo ha costruito o ristrutturato, oppure se la cessione intervenga decorsi oltre 4 anni dall'ultimazione dell'intervento. Tale operazione sconterà le imposte di registro e ipocatastali in misura proporzionale.

Le modifiche legislative che si stanno analizzando hanno, quindi, comportato per le imprese un passaggio da un regime generale di imponibilità ad uno generico di esenzione con indubbi riflessi anche per quanto attiene le conseguenze in termini di pro-rata di detraibilità e di necessità di rettifica della detrazione.

Nello specifico, il legislatore ha cercato di attenuare l'impatto sulla contabilità degli operatori introducendo delle deroghe ad hoc. Nessuna rettifica alla detrazione Iva sugli acquisti è, infatti, prevista per mutamento del regime impositivo (art. 19 bis2, D.P.R. 633/1972), se i 4 anni dalla ultimazione scadono **entro il 4.7.2006** (data di entrata in vigore del DL 223/06).

1.3 Fabbricati strumentali per natura

Anche per le cessioni dei fabbricati strumentali per natura (fabbricati che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni) è introdotto un nuovo regime di esenzione IVA.

In deroga a tale nuova regola, continuano ad essere soggette ad IVA le seguenti cessioni dei fabbricati strumentali per natura:

- le cessioni effettuate, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi abbiano eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di recupero edilizio;

- quelle effettuate nei confronti di cessionari soggetti passivi IVA che svolgano in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione dell'imposta pagata sugli acquisti in percentuale pari o inferiore al 25% (ad esempio, banche, assicurazioni, cliniche, medici);

- quelle effettuate nei confronti di cessionari che non agiscano nell'esercizio d'impresa, arti o professioni (ad esempio, privati consumatori, enti non commerciali);

– quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

In altri termini, le cessioni dei fabbricati strumentali per natura, di regola esenti da IVA, vanno considerate imponibili nelle ipotesi espressamente individuate dalla legge, sopra elencate. Al di fuori di dette ipotesi (per le quali l'assoggettamento ad IVA della cessione è obbligatorio), le stesse cessioni possono essere considerate imponibili a scelta del cedente, ma occorre in proposito che la opzione per la imponibilità sia fatta risultare dall'atto di cessione.

Si applicheranno, inoltre, le imposte ipotecaria del 3% e imposta catastale dell'1% e l'imposta di registro in misura fissa. Per queste operazioni è fatto altresì l'obbligo di operare la rettifica alla detrazione Iva sugli acquisti (art. 19 bis2, D.P.R. 633/1972).

Dal 1° ottobre 2006, per le cessioni di immobili strumentali, di cui siano parte fondi immobiliari chiusi, società di leasing o banche, limitatamente a beni da concedere o far riscattare in leasing, le imposte ipo-catastali sono ridotte alla metà.

1.4 Pertinenze

Alla luce del quadro sin qui delineato, appare evidente come il Legislatore abbia voluto prevedere un regime diverso se l'oggetto della cessione sia costituito da un fabbricato abitativo, ovvero da un fabbricato strumentale per natura. In estrema sintesi possiamo affermare che, ove siano decorsi più di quattro anni dall'ultimazione della costruzione, la cessione dell'immobile abitativo risulterà in ogni caso esente da Iva. Invece per la cessione dell'immobile strumentale, qualora sussistano determinate condizioni, il regime naturale sarà quello dell'applicazione del tributo.

Sorge dunque il problema, con riferimento alle cessioni dei fabbricati non strumentali, se si debba fare riferimento, al fine di individuare il regime Iva applicabile, anche alle eventuali loro pertinenze. Le predette operazioni riguardano, solitamente, gli immobili ad uso abitativo che vengono trasferiti unitamente ai box auto, cantine, soffitte, ecc.

In realtà la regola che *"una volta accertata la sussistenza del vincolo pertinenziale (...) opera l'estensione dello stesso trattamento tributario valido per l'unità immobiliare principale"*, è stata, sia pure parzialmente disattesa dall'Agenzia delle Entrate, con riferimento alla disciplina delle locazioni immobiliari (C.M. 16 novembre 2006, n. 33).

Secondo L'Amministrazione finanziaria, Circolare 12/E del 1° marzo 2007, l'estensione del medesimo trattamento applicabile al bene principale opera, infatti, solo se l'atto è unico. Solo in questo caso la locazione del bene pertinenziale *"si configura come operazione accessoria rispetto al (...) bene principale e, pertanto, ai sensi dell'art. 12 D.P.R. 633/1972 i relativi corrispettivi restano assoggettati al medesimo trattamento Iva"*.

L'anzidetta nota di prassi ha comunque evidenziato la necessità di riservare particolare attenzione al trattamento applicabile alle cessioni di unità immobiliari che, ancorché rientranti nelle categorie catastali che contraddistinguono i fabbricati strumentali (ad esempio box e cantine, rientranti nelle categorie C/6 o C/2), sono destinate al servizio di abitazioni, ai sensi dell'articolo 817 del codice civile.

In particolare sul punto la citata circ. 12/2007 ha ribadito la necessità dell'evidenziazione del vincolo stesso nell'atto di cessione, con la conseguente possibilità di estendere alla pertinenza l'applicazione della medesima disciplina dettata per la tipologia del fabbricato principale, sia nell'ipotesi in cui questo e la pertinenza siano oggetto del medesimo atto di cessione sia nell'ipotesi in cui i due beni siano ceduti con atti separati.

Ciò nonostante l'Agenzia delle Entrate ha comunque sottolineato che la qualificazione tipologica di "pertinenza" *".....non comporta che venga meno la autonoma rilevanza fiscale dell'operazione avente ad oggetto la pertinenza, rispetto alla quale, pertanto, devono essere verificati i presupposti oggettivi e soggettivi che determinano il trattamento fiscale in concreto applicabile alla operazione (quali, per l'imponibilità ad IVA, la cessione del fabbricato da parte dell'impresa costruttrice entro quattro anni dalla ultimazione). Ad esempio, il trattamento applicabile alla cessione di un box destinato a pertinenza di un immobile abitativo è determinato in base alla disciplina dettata per i fabbricati appartenenti alla categoria catastale A (esclusa A10), ma l'operazione risulterà in concreto rientrante nel regime di esenzione IVA, con applicazione dell'imposta di registro delle imposte ipotecarie e catastali in misura proporzionale (rispettivamente del sette per cento e del tre per cento, in assenza di agevolazioni prima casa), solo se la cessione del box è posta in essere oltre quattro anni dalla ultimazione della costruzione. Ciò a prescindere dalla circostanza che anche il bene principale sia stato ceduto in regime di esenzione, potendo verificarsi, invece, che l'abitazione, in quanto ristrutturata e ceduta entro quattro anni dalla ultimazione dell'intervento edilizio, sia stata assoggettata ad IVA con applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa...."*

TABELLA RIASSUNTIVA

N.	Immobile	Cedente	Cessionario	Iva	Registro	Ipotecarie catastali
1	abitativo	Impresa di costruzione o di ristrutturazione che ha effettuato interventi da meno di 4 anni	chiunque	4% prima casa	168 euro	168 + 168 euro
2				10% altre non lusso		
3				20% lusso		
4	abitativo locato, per un periodo non inferiore a quattro anni, in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionati	Impresa di costruzione o di ristrutturazione che ha effettuato interventi anche da più di 4 anni	chiunque	4% prima casa	168 euro	168 + 168 euro
5				10% altre non lusso		
6				20% lusso		
7	abitativo	soggetti privati	chiunque	-	3% prima casa	168 + 168 euro
8					7% altre	2% + 1%
9	strumentale	Impresa costruttrice o di ristrutturazione che ha effettuato interventi da meno di 4 anni	chiunque	20%	168 euro	3% + 1%
10	strumentale	altri soggetti Iva	soggetti detraibilità fino al 25%	20%	168 euro	3% + 1%

11	strumentale	altri soggetti Iva	soggetto non Iva (per es., privato)	20%	168 euro	3% + 1%
12	strumentale	altri soggetti passivi Iva con opzione	chiunque	20%	168 euro	3% + 1%
13	strumentale	altri soggetti passivi Iva senza opzione	tutti i soggetti Iva, tranne acquirenti punti 10-11	esente	168 euro	3% + 1%
14	strumentale	altri soggetti passivi Iva senza opzione	Acquirenti di cui ai punti 10-11	20%	168 euro	3% + 1%

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI TRA PRIVATI

2. “Criterio Automatico Catastale”

Con la legge finanziaria 2006 comma 497, con il cosiddetto principio prezzo–valore, è stata introdotta una rilevante deroga alla normativa precedente. Si tratta di una disciplina che dispone che la base imponibile per gli atti a titolo oneroso sia costituita dal valore dei beni o dei diritti.

In pratica la deroga prevede che all’atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore dell’immobile determinato ai sensi dell’articolo 52, commi 4 e 5, del citato Testo Unico, di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986 (“valore catastale”), indipendentemente dal corrispettivo pattuito da indicare nell’atto.

La legge limitava, dunque, l’applicazione del principio prezzo-valore alle cessioni aventi per oggetto beni immobili ad uso abitativo (anche di lusso) e relative pertinenze.

Sotto il profilo soggettivo, l’attuazione era limitata alle sole persone fisiche purché non agissero nell’esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, restrizione prevista per entrambe le parti contraenti.

In assenza della richiesta dell’acquirente, trattandosi di un regime fiscale opzionale, tornava riferibile il regime ordinario, cioè la base imponibile sarebbe stata costituita dal corrispettivo dichiarato in atto.

Infine, chi si fosse avvalso di tale principio poteva usufruire della riduzione degli onorari notarili del 20 per cento.

Il comma 21 dell’art. 35 del DL 223/2006 ha successivamente integrato detta nuova disciplina stabilendo che le parti hanno, comunque, l’obbligo di indicare nell’atto il corrispettivo pattuito e che il descritto criterio “agevolato” di determinazione della base imponibile viene meno nell’ipotesi in cui le parti occultino, anche in parte, il corrispettivo effettivamente pattuito e lo dichiarino nell’atto in misura inferiore.

La Manovra Finanziaria 2007, con il comma 309, ha apportato ulteriori ritocchi al descritto quadro normativo, ampliando il meccanismo cosiddetto del "prezzo-valore" a tutte le compravendite assoggettate all'imposta di registro, ed in cui, indipendentemente dalla

soggettività fiscale del venditore, nel ruolo di parte acquirente vi sia una persona fisica, che non agisca nell'esercizio d'impresa, arte o professione.

In definitiva il comma 309, della legge Finanziaria 2007, ha esteso l'agevolazione del prezzo-valore, oltre a soggetti privati, anche nel caso in cui il venditore sia:

- un soggetto non commerciale e non persona fisica. Si pensi, ad esempio, a Fondazioni oppure Associazioni.

- soggetto commerciale che effettua una cessione in casi particolari di regime di esenzioni IVA (come nel caso di costruttore che cede l'immobile dopo 4 anni dall'ultimazione dei lavori)

Resta confermata la sussistenza dei due requisiti previsti dalla Finanziaria 2006 quindi:

- requisito Soggettivo: acquirente persona fisica che non agisca nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali

- requisito Oggettivo: atto soggetto ad imposta di registro ed avente ad oggetto immobile a destinazione abitativa e relative pertinenze.

In estrema sintesi si può affermare che il limite al potere di rettifica da parte degli Uffici, ai sensi dei commi 4 e 5 art. 52 TUR, va escluso per tutti gli atti che non comportino cessione di immobili abitativi e relative pertinenze "tra privati" e non contenga la espressa opzione per l'applicazione della regola prezzo-valore.

E' importante osservare che nel caso di violazione degli obblighi dichiarativi, la base imponibile non è più costituita dal valore catastale dell'immobile trasferito, bensì dal valore effettivo dello stesso.

3. Accertamento ai fini "IVA e II DD" sulla base del "valore normale"

Con la manovra in commento, art. 35, comma 2, del DL 223/2006, vengono ampliati i poteri di rettifica esercitabili dagli uffici finanziari in relazione alle dichiarazioni presentate ai fini Iva. In particolare, viene consentito agli uffici – relativamente alle operazioni aventi ad oggetto la cessione di beni immobili e relative pertinenze – di rettificare direttamente la dichiarazione annuale Iva (senza prima ispezionare la contabilità del contribuente) quando il corrispettivo della cessione sia dichiarato in misura inferiore al "valore normale" del bene, per tale intendendosi *"il prezzo o il 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 è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi” (art. 14 DPR 633/1972).

Analoga norma sul potere di rettifica sulla base del “valore normale” viene prevista, ai fini delle imposte sui redditi, per i redditi di impresa. Gli uffici finanziari, pertanto, possono rettificare direttamente il reddito d'impresa tenendo conto del "valore normale" dei beni immobili ceduti quando questo risulti superiore al corrispettivo dichiarato, senza dover preventivamente dimostrare, ad esempio, l'incompletezza, falsità o inesattezza degli elementi indicati in dichiarazione ovvero l'irregolare tenuta delle scritture contabili. Il concetto di "valore normale" dei beni da assumere come parametro di riferimento ai fini del controllo è analogo a quello valido ai fini Iva e sopra definito, (art. 9 TUIR)

Collegata a questa è la disposizione che dispone per i trasferimenti immobiliari soggetti ad Iva finanziati mediante mutui fondiari o finanziamenti bancari, il "valore normale" non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o finanziamento erogato.

In buona sostanza la più volte citata manovra ha introdotto una presunzione nella determinazione del “valore normale” per i trasferimenti di beni immobili soggetti ad IVA, finanziati con mutui fondiari o finanziamenti bancari. E’ stato cioè specificato che il valore normale deve essere almeno pari o superiore all’ammontare del mutuo o finanziamento erogato

Con R.M. 1.6.2007, n. 122/E, l’Agenzia delle Entrate ha spostato in capo al contribuente l’onere di dimostrare, con prove concrete, che l'eventuale finanziamento superiore al corrispettivo dichiarato sia dovuto a ragioni varie legate all'immobile (ad es. ristrutturazione).

ATTIVITA' DI CONTROLLO

4. Ampliamento dei poteri di controllo ai fini Registro

E' stato sopra osservato che l'art. 35, comma 24, del D.L. 223/2006, ha ampliato i poteri di controllo degli Uffici fiscali in materia di imposte di registro, ipotecaria e catastale, inserendo nel D.P.R. 131/1986, il nuovo art. 53- bis , secondo cui vengono estesi anche ai fini dell'esercizio dei poteri di controllo esercitati nell'ambito di quest'ultime imposte le attribuzioni e i poteri degli Uffici riconosciuti ai fini dell'accertamento delle imposte sui redditi, con riferimento agli atti per i quali non siano ancora scaduti i termini per la rettifica del valore o per l'accertamento del corrispettivo occultato.

Per quanto attiene i trasferimenti di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze nelle quali venditore può essere una persona fisica o, dall'1.1.2007, anche un'impresa (in generale, soggetto diverso da persona fisica), mentre acquirente deve essere una persona fisica che non agisce nell'esercizio di impresa , arti o professioni , la base imponibile ai fini dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali, a richiesta della parte acquirente resa al notaio, è costituita dal valore catastale determinato ai sensi dell'art. 52, c. 4 e 5, D.P.R. 131/1986 indipendentemente dal corrispettivo pattuito, che le parti hanno comunque l' obbligo di indicare nell'atto qualora sia formato (atto pubblico) o autenticato (scrittura privata) a decorrere dal 6.7.2006 (cd. principio del " prezzo valore ").

In questo caso gli onorari notarili sono ridotti del 30% . Nel caso in cui venga occultato , anche in parte, il corrispettivo pattuito, le imposte di registro e ipo-catastali sono dovute sull'intero importo concordato e si applica la sanzione amministrativa dal 50% al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto l'importo della sanzione eventualmente irrogata ex art. 71 D.P.R. 131/1986.

5. La Cessione Coattiva

Sulla possibilità di tassazione agevolata sul valore catastale in sede di vendita coattiva, sono sorte due interpretazioni.

Alcuni autori, in relazione al dettato letterale delle norme, ritengono necessaria la tassazione sul prezzo di aggiudicazione, sia in virtù dell'art. 44 DPR 131/1986, sia anche in relazione all'art. 1, comma 497, legge n. 266/2005 che fa esplicito riferimento alla presenza

di un notaio per la disposizione agevolativa. In tal modo, si propende per l'applicazione della tassazione agevolata sul valore catastale alle sole cessioni volontarie.

Altri autori, evidenziando la disparità di trattamento fiscale che verrebbe a crearsi tra vendite volontarie (agevolate) e vendite coattive (non agevolate), con conseguente violazione degli artt. 3 e 23 della Costituzione, propendono per l'equiparazione, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, della tassazione (agevolata) per entrambe le alienazioni.

Pertanto, secondo tale impostazione, anche le vendite forzate, ove ne ricorrano i requisiti soggettivi e oggettivi, dovrebbero essere sottoposte alla tassazione sul valore catastale e non alla tassazione sul prezzo di aggiudicazione.

A giudizio di chi scrive siddetta interpretazione (costituzionalista) non è condivisibile, poiché, allo stato, non sembrano applicabili le norme agevolative alle cessioni coattive e ciò per esplicita statuizione dell'art. 44 D.P.R. n. 131/1986, non modificato in relazione alle disposizioni di cui all'art. 1, comma 497, legge n. 266/2005

MODALITÀ DI PAGAMENTO E DETRAZIONE IRPEF

6. Modalità di pagamento

Un'altra novità introdotta dalla Finanziaria 2007 è l'obbligo da parte dei contribuenti di indicare negli atti pubblici formati e nelle scritture private autenticate (dal 6.7.2006), con apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio, analiticamente le modalità di pagamento del corrispettivo per l'acquisto dell'immobile.

Nel caso in cui nell'operazione di compravendita sia intervenuto un mediatore immobiliare, è fatto obbligo di indicare non solo il corrispettivo destinato al mediatore (comprese le modalità di pagamento), ma anche i dati identificativi dello stesso e il suo numero di iscrizione al ruolo degli agenti in affari in mediazione della Camera di Commercio di riferimento.

In caso di assenza dell'iscrizione al ruolo di agenti d'affari in mediazione il notaio è tenuto a effettuare specifica segnalazione all'Agenzia delle Entrate di competenza.

In caso di omessa o falsa dichiarazione di tali dati si applica la sanzione amministrativa da Euro 500 ad Euro 10.000 e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento ai sensi dell'art. 52 c. 1, D.P.R. 131/1986.

6.1 Dichiarazioni obbligatorie

Viene, infine, stabilito che all'atto della cessione dell'immobile, anche se assoggettata ad Iva, le parti hanno l'obbligo di rendere dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante:

- l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo;
- la specificazione se ci si sia avvalsi o meno di un mediatore;
- in caso di utilizzo di un mediatore: l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione, le analitiche modalità di pagamento della stessa, con l'indicazione del numero di partita Iva o del codice fiscale dell'agente immobiliare.

Per il caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati, viene prevista una sanzione amministrativa da 500 a 10.000 euro e la possibilità, ai fini dell'imposta di registro, che i beni trasferiti siano assoggettati ad accertamento di valore.

6.2 Detrazione Irpef per le spese di mediazione

Riguardo alle prestazioni eseguite dai mediatori immobiliari, la Finanziaria 2007 prevede la possibilità per i contribuenti che nel corso del 2006 hanno pagato i compensi di un mediatore immobiliare di poter detrarre dalla propria IRPEF lorda un importo pari al 19% del compenso in oggetto pagato nei limiti di 1.000,00 euro.

Quindi, nel caso di compenso per mediazione immobiliare di 5.000,00 euro pagato, la detrazione sarà pari a 950,00 euro poiché l'importo di 1.000,00 euro è da considerarsi come limite massimo dell'agevolazione.

La Circolare n. 28/E ha precisato che l'importo di 1000 euro costituisce il limite massimo cui commisurare la detrazione in relazione all'intera spesa sostenuta per il compenso versato agli intermediatori immobiliari per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale e che tale possibilità di detrazione si esaurisce in un unico anno di imposta. Sempre secondo l'Agenzia, se l'acquisto è effettuato da più proprietari, la detrazione, nel limite complessivo di 1000 euro, dovrà essere ripartita tra i comproprietari in ragione della percentuale di proprietà.