

08/08/2007

DAL CATASTO DELLE RENDITE AL CATASTO DEI VALORI ?

L'AGENZIA DELLE ENTRATE RIVEDE I CRITERI PER LE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

Nei giorni scorsi avevamo fornito la prima informazione sul protocollo sottoscritto dall'Agencia delle Entrate e da quella del Territorio, sulla opportunità d'utilizzo e d'interscambio delle rispettive banche dati.

Gli effetti della collaborazione "sinergica" fra le due Agenzie Fiscali si sono manifestati nel campo delle compravendite immobiliari, ai fini dell'imposizione fiscale, ed hanno evidenziato la progressione in corso della volontà politica di trasformazione dell'attuale **Catasto delle rendite** in un nuovo **Catasto dei valori**, una dinamica, questa, che interessa da vicino i Lavoratori del Territorio, con riferimento allo smantellamento del Catasto ormai già avviato (che vede la sola UGL in posizione di netto contrasto) ed i futuri assetti dell'Agencia.

Con il Decreto legge n. 223/06, che ha dato la possibilità agli uffici delle Entrate di determinare, nell'ambito delle cessioni di beni immobili e relative pertinenze, la prova dell'esistenza o inesattezza delle operazioni imponibili sulla base del valore normale dell'immobile, l'Agencia delle Entrate ha emanato un provvedimento (vedi in www.uglagenziefiscali.it) con il quale sono state pubblicate le disposizioni sull'individuazione dei criteri per la determinazione del "valore normale" dei fabbricati, alla luce della nuova disciplina che ha separato, in molti casi di trasferimento immobiliare, la base imponibile dalla rendita catastale, prendendo invece a riferimento il valore di mercato. Il citato decreto legge ha concesso, infatti, la possibilità agli uffici delle Entrate di determinare, nell'ambito delle cessioni di beni immobili e relative pertinenze, la prova dell'esistenza o inesattezza delle operazioni imponibili sulla base del valore normale dell'immobile. Tali disposizioni rispondono all'esigenza di determinare periodicamente, in modo unitario, il valore *normale* degli immobili oggetto di compravendita nei settori dell'Iva, delle imposte sui redditi e del Registro.

L'Agencia delle Entrate ha stabilito, pertanto, che i criteri per la determinazione periodica del valore normale dei fabbricati sono costituiti sulla base dei seguenti parametri incrociati:

- i valori dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio);
- i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile, integrati dalle altre informazioni dell'Ufficio.

Il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri e il valore unitario definito sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. **I coefficienti di merito** relativi alle caratteristiche dell'immobile, riguardano in particolare il taglio, il livello del piano e la categoria catastale.

Per gli immobili diversi dalle abitazioni, il valore normale scaturisce dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'OMI riferiti al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale" per la destinazione d'uso censita (negozi, uffici, capannoni, laboratori, eccetera). Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale viene determinato dall'Agencia delle Entrate sulla base dello stato conservativo censito dall'OMI. Infine, secondo il provvedimento in oggetto, occorre tener conto anche di ulteriori criteri in possesso dell'ufficio (valore del mutuo; prezzi effettivamente praticati; prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati; prezzi che emergono da offerte di vendita del soggetto controllato; prezzi che emergono da offerte di vendita al pubblico; prezzi che emergono da analoghe vendite eseguite dal soggetto controllato; ristrutturazioni desunte dai dati relativi ai permessi di costruire e alle denunce di inizio attività trasmesse dai Comuni e alle detrazioni dichiarate per spese di recupero del patrimonio edilizio.