

12 TRASFERIMENTI IMMOBILIARI – DISCIPLINA AI FINI DELL’IMPOSTA DI REGISTRO (ART. 35, COMMI 21, 22 E 23)

La legge 23 dicembre 2005, n. 266 (legge finanziaria per il 2006), all’articolo 1, comma 497, ha introdotto – in deroga all’articolo 43 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 – un criterio di determinazione della base imponibile, ai fini dell’imposta di registro, ipotecaria e catastale, applicabile alle cessioni di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze che intervengano fra persone fisiche che non agiscono nell’esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

In tali ipotesi, ovvero in presenza dei requisiti soggettivo e oggettivo richiesti dalla norma, la parte acquirente può richiedere – con dichiarazione resa al notaio e recepita nell’atto – che la predetta base imponibile sia costituita dal valore catastale dell’immobile, determinato ai sensi dell’articolo 52, commi 4 e 5, del DPR n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo indicato nell’atto medesimo.

Ai sensi di tale disposizione, pertanto, il corrispettivo pattuito dalle parti nell’atto diviene irrilevante ai fini della tassazione indiretta in quanto la base imponibile viene sempre determinata tenendo conto del dato catastale.

Tale disciplina, come previsto espressamente dal legislatore, deroga all’articolo 43 del DPR n. 131 del 1986, il quale dispone che per i contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali la base imponibile è costituita dal valore del bene. Ai sensi dell’articolo 51, comma 1, del medesimo DPR si assume come valore dei beni o dei diritti, fatti salvi i poteri accertatori dell’ufficio, quello dichiarato dalle parti nell’atto e, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito per l’intera durata del contratto.

Il successivo comma 2 del citato articolo 51 dispone che per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari si intende per valore il valore venale in comune commercio.

Il comma 21 dell'articolo 35 del *decreto* integra e modifica parzialmente il richiamato comma 497 ed il successivo 498 dell'articolo 1 della legge n. 266 del 2005.

In particolare, viene espressamente ribadito che le parti hanno l'obbligo di indicare nell'atto l'effettivo corrispettivo pattuito per la cessione, fermo restando che la tassazione ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale avviene sulla base del valore catastale.

Tale criterio "agevolato" di determinazione della base imponibile, tuttavia, viene meno nell'ipotesi in cui le parti occultino, anche in parte, il corrispettivo effettivamente pattuito e lo dichiarino nell'atto in misura inferiore.

In tal caso, le parti dovranno corrispondere le imposte calcolate sull'intero corrispettivo effettivamente pattuito, con applicazione della sanzione amministrativa dal cinquanta al cento per cento della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto l'importo della sanzione eventualmente irrogata ai sensi dell'articolo 71 DPR n. 131 del 1986.

Inoltre, il comma 21 in esame ha disposto una ulteriore riduzione degli onorari notarili dal 20 per cento previsto originariamente dalla legge finanziaria 2006 al 30 per cento previsto dal 497 novellato.

Il comma 22 dell'articolo 35 del *decreto* introduce un adempimento a carico delle parti che pongono in essere cessioni di beni immobili.

All'atto della cessione dell'immobile, anche nei casi di operazioni soggette ad IVA, le parti devono rendere una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che indichi:

- le modalità di pagamento
- l'eventuale ricorso ad attività di mediazione
- le eventuali spese per le suddette attività di mediazione, con le modalità di pagamento e l'indicazione della partita IVA o del codice fiscale dell'agente immobiliare.

Se tale dichiarazione viene omessa o resa in modo mendace o incompleto i beni trasferiti vengono assoggettati ad accertamento di valore ai sensi dell'art. 52 del DPR n. 131 del 1986, oltre all'applicazione di una sanzione amministrativa da euro 500 a 10.000.

Per quanto concerne, infine, la decorrenza delle disposizioni richiamate di cui ai commi 21 e 22, si precisa che le stesse – come disposto dal comma 23 dell'articolo 35 - trovano applicazione per gli atti pubblici formati e le scritture private autenticate a decorrere dal secondo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del *decreto*, cioè dal 6 luglio 2006.