

La disciplina delle cessioni immobiliari tra soggetti privati: dalla normativa introdotta dalla Legge Finanziaria 2006 a quella del Decreto Bersani

di Giuseppina Simioli

Sommario: 1. Novità normative introdotte con la Finanziaria 2006 - 2. Plusvalenze derivanti da cessioni di beni immobili nella Legge n. 266 del 2005 - 3. Disciplina fiscale e base imponibile per l'imposta sostitutiva introdotta dal Legislatore del 2006 - 4. Requisiti oggettivi e soggettivi dell'imposta sostitutiva - 5. Osservazioni sulle cessioni immobiliari realizzate da soggetti esercenti arti o professioni o da soggetti imprenditori individuali a seguito della Legge Finanziaria - 6. Novità introdotte dal Decreto Legge n. 223/2006, cosiddetto decreto Bersani, nelle vendite di immobili tra privati - 7. Introduzione da parte della Legge n. 248 del 2006, di conversione del D.L. n. 223 del 2006, nell'ordinamento tributario italiano di un regime "quadro" di esenzione dall'IVA - 8. Conclusioni

1. Novità normative introdotte con la Finanziaria 2006

Le disposizioni della legge n. 266 del 2005 (Legge Finanziaria 2006) hanno profondamente innovato, sotto il profilo tributario, la disciplina delle cessioni immobiliari.

La Finanziaria 2006 contiene una importante novità in materia di tassazione delle plusvalenze realizzate da privati nella vendita di immobili.

Il legislatore del 2006, ai commi da 495 a 498, ha riformato il sistema di tassazione applicabile alle cessioni di beni immobili intercorse fra soggetti privati, sia dal punto di vista delle imposte dirette che da quello delle imposte indirette.

Il suo intento è stato quello di aumentare e rendere più efficaci i controlli delle operazioni aventi ad oggetto cessioni immobiliari.

Ulteriore conferma di ciò rinviene nel comma 495 della Finanziaria stessa, che prevede che sia la Guardia di Finanza che l'Agenzia delle Entrate debbano dedicare maggiori risorse al controllo delle vendite immobiliari.

I successivi commi 496 e 497, invece, apportano modifiche, l'uno per la parte venditrice, l'altro per quella acquirente, che contrastano l'ormai diffusa pratica di dichiarare in atto un prezzo diverso rispetto a quello reale e incentiva, pertanto, l'emersione del valore effettivo del bene oggetto della compravendita.

Dal lato del cedente, il comma 496 prevede che la plusvalenza ex art. 67, comma 1 lett. b) del Tuir, possa su richiesta della parte venditrice, essere assoggettata a tassazione ordinaria oppure ad imposta sostitutiva del 12,50%(1).

L'imposta sostitutiva deve essere applicata e versata direttamente dal Notaio rogante con modello F24, indicando sia i dati del soggetto cedente che l'anno in cui è avvenuta la cessione che il Codice Tributo 1107.

Dal lato dell'acquirente, al contrario, il comma 497 prevede che nel caso di cessioni di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze fra persone fisiche non nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, le imposte di registro, ipotecaria e catastale possano, su richiesta dell'acquirente, essere calcolate sul valore catastale indipendentemente dal corrispettivo pattuito e dichiarato nel rogito notarile, anziché sul valore del bene dichiarato nell'atto di cessione, come previsto dall'art. 43 del Testo Unico dell'imposta di registro.

In caso di detta opzione, la norma prevede che gli onorari notarili vengano ridotti del 20%, in relazione al corrispettivo dichiarato in atto.

Concludendo, il comma 498 della nuova Finanziaria prevede che i soggetti che si avvalgono delle nuove possibilità di tassazione, e cioè imposta sostitutiva per la plusvalenza in luogo delle ordinarie imposte dirette e tassazione in base al reddito catastale per le imposte indirette, non potranno essere sottoposti ai controlli previsti dal comma 495 della stessa Finanziaria, ovvero i maggiori controlli in campo di operazioni immobiliari, dall'art. 38, comma 3, del DPR 600/1973, ovvero gli accertamenti ai fini delle imposte dirette effettuati in base alle cosiddette presunzioni semplici, e dall'art. 52, comma 1, del D.P.R. 131/1986, ovvero gli accertamenti in materia di imposta di registro.

È opportuno evidenziare che i soggetti non sono comunque al riparo da eventuali accertamenti induttivi previsti dall'art. 38, comma 4 del D.P.R. n. 600/1973(2).

2. Plusvalenze derivanti da cessioni di beni immobili nella Legge n. 266 del 2005

La plusvalenza realizzata da una persona fisica, nella qualità di privato, a seguito della vendita di un'area edificabile e di un immobile acquistato o costruito da meno di cinque anni e delle unità immobiliari che per la maggior parte del periodo hanno costituito l'abitazione principale del cedente e dei suoi familiari, può essere assoggettata oltre alla tassazione ordinaria attualmente prevista anche ad un'imposta sostitutiva del 12,50%.

Non vi sono assoggettati, invece, i beni immobili pervenuti al soggetto per successione o donazione.

Nel caso di tassazione di terreni vi è poi una tassazione separata.

La tassazione in oggetto si applicherà su richiesta del cedente al Notaio rogante, il quale provvederà a versare l'imposta sostitutiva.

Dunque, sono state apportate modifiche nel campo dell'imposta di registro applicata ai trasferimenti di abitazioni.

Fino ad oggi era prevista l'applicazione dell'imposta di registro sul prezzo indicato nel rogito o sul valore commerciale se superiore, tuttavia l'accertamento da parte del Fisco era possibile solo se tale valore era inferiore al valore catastale dell'immobile e cioè la rendita catastale rivalutata in base ai coefficienti previsti.

Ormai, diventa sempre più diffusa la consuetudine di indicare in atto un prezzo nettamente inferiore a quello effettivamente pattuito e di non molto superiore al valore catastale, riparandosi in tal modo da possibili controlli fiscali, falsando, però, di gran lunga la realtà del mercato immobiliare.

La nuova disciplina introdotta dalla Finanziaria del 2006 ha previsto che la tassazione dei trasferimenti immobiliari potrà avvenire sul valore catastale a prescindere da quanto dichiarato in atto dalle parti.

Pertanto, nei rogiti verrà riportato oltre al prezzo che non sarà fiscalmente rilevante, anche il valore catastale dell'immobile, al quale sarà applicata l'aliquota d'imposta.

Per l'applicazione di tale norma bisogna che si tratti di una cessione di beni immobili non ricompresi nell'ambito di attività commerciali, artistiche o professionali, e, pertanto, non sono cambiate in alcun modo le norme in campo Iva; deve trattarsi di un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, esclusi da tale ambito uffici, negozi, edifici industriali, terreni; ed, infine, è opportuno precisare che l'applicazione di questa nuova procedura non avverrà in maniera automatica ma sarà subordinata ad una richiesta dell'acquirente al Notaio rogante.

L'obiettivo della norma si fonda sulla speranza che negli atti di compravendita siano riportati i prezzi effettivamente pagati, eliminando così i rischi di responsabilità civilistica e permettendo, dunque, allo Stato di disporre di un nuovo e continuo controllo del valore del mercato immobiliare, eliminando, altresì, il rischio di rendere dichiarazioni di un valore falso ed avere, pertanto, un continuo e costante monitoraggio del mercato stesso(3).

Con l'introduzione della nuova imposta sostitutiva prevista dal Legislatore del 2006 per la tassazione delle plusvalenze derivanti da cessioni immobiliari, vi è la previsione secondo cui, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, in caso di cessione di immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze, l'imposta stessa può essere costituita dal "valore catastale" e non più dal corrispettivo pattuito.

Il Legislatore ha, dunque, voluto perseguire lo scopo di far emergere l'imponibile, facendo emergere dunque, in tal modo, l'effettivo prezzo pattuito dalle parti nei trasferimenti di beni immobili.

Con la nuova normativa è stabilito che, nelle cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni e di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, all'atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al Notaio, in deroga alla disciplina di cui all'art. 67, comma 1, lett. b), del T.U.I.R., sulle plusvalenze realizzate si applica un'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito, pari al 12,50%(4).

La disposizione di cui alla lett. b) del citato art. 67 T.U.I.R. nella prima parte menziona tra i redditi diversi le plusvalenze effettuate conseguentemente alla cessione a titolo oneroso di beni immobili

acquistati o costruiti da non più di cinque anni, escludendo, dunque, i beni pervenuti per successione o donazione e le unità immobiliari urbane adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per gran parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione.

Nella seconda parte dello stesso articolo alla lett. b), viene ricompresa tra le plusvalenze tassabili quelle realizzate a seguito di cessioni di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, equiparandone, altresì, le plusvalenze da espropriazioni(5).

Alla luce di tali considerazioni, salvo che per i terreni edificabili, in relazione alla tassabilità delle plusvalenze derivanti dalle cessioni immobiliari è bene evidenziare che non sono assoggettati, come in precedenza detto, a tale normativa gli immobili pervenuti per successione, donazione o per usucapione; gli immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni; gli immobili, nel caso di appartamenti, che siano stati adibiti ad abitazione principale per la maggior parte del tempo, tra l'acquisto o la costruzione e la vendita, dal cedente o dai suoi familiari.

Per quanto concerne, invece, le plusvalenze derivanti dalle cessioni a titolo oneroso di terreni edificabili sono sempre tassabili, indipendentemente dalla modalità di acquisizione del bene.

E' stato, inoltre, evidenziato che costituisce reddito diverso anche la plusvalenza derivante da cessione di terreno edificabile effettuata da un agricoltore e soggetto ad IVA(6).

La disposizione in oggetto fonda la propria ratio nell'esigenza di tassare le plusvalenze realizzate dal contribuente nell'esercizio di un'attività speculativa, oggettivamente dimostrata dalla cessione immobiliare intercorsa nel periodo di cinque anni dall'acquisto o dalla costruzione dell'immobile.

In tal senso si è pronunciata anche la Suprema Corte, precisando che "la disposizione in oggetto ha coerentemente escluso la tassazione, in ogni caso, degli immobili pervenuti all'interessato a titolo successorio o di donazione, circostanze queste di per sé atte a dimostrare l'inesistenza del presunto intento speculativo(7)".

Al contrario, le plusvalenze realizzate a seguito della cessione di terreni edificabili, la considerazione di essa quale reddito, da parte del legislatore, prescinde da qualsiasi collegamento con attività finalizzate al solo scopo speculativo del soggetto percettore e si basa solo sul mero dato oggettivo di far lievitare il prezzo, a seguito dell'avvenuta destinazione edificatoria in sede di pianificazione urbanistica.

Appare, pertanto, ragionevole il fatto che la legge abbia sottoposto a tassazione le plusvalenze aventi le caratteristiche da ultimo accennate, quando anche si tratti di terreni pervenuti a titolo successorio o per donazione, assoggettandole ad una specifica disciplina che attiene anche alle modalità di imposizione fiscale.

L'applicazione dell'imposta sostitutiva fissata nella misura del 12,50% ha ad oggetto beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni ed i terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione immobiliare ed il suo campo di applicazione non si limita alla specifica ipotesi della compravendita immobiliare estendendosi, altresì, ad atti di permuta o datio in solutum.

3. Disciplina fiscale e base imponibile per l'applicazione dell'imposta sostitutiva introdotta dal Legislatore del 2006

Non essendovi una espressa previsione normativa, ci si chiede se l'aliquota del 12,50% si debba applicare su una base imponibile costituita dal prezzo che viene dichiarato in atto o su una base imponibile determinata in relazione all'art. 68 del T.U.I.R.

Sembrerebbe ragionevole l'applicazione del citato articolo non potendosi configurare altre modalità applicative.

La disciplina introdotta dal Legislatore del 2006, relativa all'applicazione, per le cessioni immobiliari, dell'imposta di registro con riferimento al valore catastale e non al prezzo dichiarato dalle parti in atto, è applicabile solo nelle ipotesi di cessioni immobiliari intercorse tra privati, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze.

È opportuno ribadire, che deve sempre trattarsi di cessioni di beni immobili tra persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, professionali o artistiche.

Nel caso di cessioni di beni immobili tra privati, se l'operazione genera

una minusvalenza questa è irrilevante ai fini della tassazione diretta, mentre se l'operazione genera una plusvalenza questa deve essere assoggettata a tassazione.

Spetterà poi al contribuente la scelta se assoggettare tale plusvalenza a tassazione ordinaria come reddito diverso, secondo quanto stabilito dal citato art. 67, comma 1, lett. b) del Tuir, oppure ad un'imposta sostitutiva del 12,50%, secondo quanto previsto dall'art. 1, comma 496, della Legge Finanziaria 2006.

Il comma 496 della Finanziaria 2006 ha recentemente introdotto un regime di tassazione opzionale, prevedendo che "in caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni e di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, all'atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al Notaio, in deroga alla disciplina di cui all'art. 67, comma 1, lett. b), del Testo Unico delle imposte sui redditi, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica del 22 dicembre 1986, n. 917 e successive modificazioni, sulle plusvalenze realizzate si applica un'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 12,50%(8).

Per quanto concerne la determinazione dell'importo da assoggettare a tassazione sia ordinaria che con imposta sostitutiva, l'art. 68 del Tuir prevede che "le plusvalenze di cui alle lett. b) del comma 1 dell'art. 67 sono costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta, al netto dell'imposta comunale sull'incremento dei valori immobiliari ed il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo".

Inoltre, la norma prevede che debba essere tassata la differenza tra il corrispettivo percepito ed il prezzo di acquisto o il costo di costruzione aumentati "di ogni altro costo inerente".

Per "ogni altro costo inerente" si intendono i costi accessori all'acquisto del bene, quali ad esempio l'imposta di registro, quella ipotecaria ed anche quella catastale, le spese notarili ed infine le spese di mediazione; si devono intendere anche i costi sostenuti per ottenere la disponibilità del bene stesso, quali ad esempio le spese sostenute per poter liberare l'immobile da servitù, oneri ed altri vincoli, somme corrisposte al conduttore al fine della riconsegna dell'immobile locato; ed ancora i costi relativi all'aumento di valore del bene, le cosiddette spese di miglioria.

Sono invece escluse le imposte reali quali l'ICI e le imposte dirette quali l'IRPEF e l'IRPE.

Orbene, determinata la plusvalenza il contribuente deve scegliere il regime di tassazione ordinaria o quello con imposta sostitutiva.

Nel caso in cui dovesse scegliere la seconda, l'imposta sostitutiva pari al 12,50% dovrà essere versata all'atto della cessione dal Notaio rogante, che dovrà poi darne comunicazione successivamente all'Agenzia dell'Entrate.

Il contribuente non dovrà fare alcun adempimento né modificare alcunché nella dichiarazione dei redditi Modello Unico o 730 dell'anno.

Se, invece, la sua scelta ricadesse sulla tassazione ordinaria, quale reddito diverso, il contribuente dovrà indicare l'importo della plusvalenza conseguita nella dichiarazione dei redditi Modello Unico o 730 dell'anno. L'importo della plusvalenza sarà sommato agli altri redditi conseguiti andando a formare il reddito imponibile su cui verrà calcolata l'imposta in modo ordinario, applicando le aliquote a scaglioni, tenendo conto delle spettanti deduzioni e detrazioni d'imposta.

4. Requisiti oggettivi e soggettivi dell'imposta sostitutiva

La Finanziaria 2006, come più volte menzionato, contiene un'importante novità per la tassazione delle plusvalenze realizzate da privati nelle cessioni immobiliari con l'introduzione dell'imposta sostitutiva del 12,50%, la quale, stante la sua assai minore onerosità, abroga di fatto un'imposizione che normalmente si opererebbe.

Se una persona fisica vende un bene immobile, il prezzo percepito costituisce un'entrata che il Fisco non considera tributariamente rilevante.

A questa regola vi si oppongono, però, delle eccezioni ed è interessante sapere che se viene venduto un bene immobile acquistato o costruito da meno di cinque anni, costituisce reddito per il cedente la plusvalenza che il medesimo realizza, vale a dire la differenza tra il prezzo incassato ed il costo di acquisto o di costruzione, in quanto la legge tributaria in sostanza presume che vi sia stata una sorta di

“speculazione”.

Inoltre, costituisce reddito per il privato venditore la plusvalenza, e cioè anche qui, la differenza tra il prezzo di vendita ed il costo di acquisto, che egli realizza nella vendita di un'area edificabile. Intenzione del Legislatore è in questo caso effettuare un prelievo a vantaggio della collettività in capo a quel privato che si veda beneficiato dalla pianificazione urbanistica comunale.

Orbene, il Legislatore consente di applicare a queste plusvalenze un'imposta sostitutiva del 12,50% se il contribuente lo richiede nell'atto di vendita, invece dell'applicazione della solita tassazione che verrebbe applicata. Dunque, il Notaio rogante provvederà all'applicazione ed al versamento dell'imposta sostitutiva. La persona fisica, nella qualità di privato, matura la plusvalenza anche nel caso in cui sia venduta un'area lottizzata o su cui siano state costruite opere finalizzate a renderla edificabile, ex art. 67 comma 1 lett. a) Tuir. In questo caso, però, la nuova norma che introduce l'imposta sostitutiva non si applica e la plusvalenza va cumulata alle altre componenti di reddito del contribuente per formare il complessivo imponibile da sottoporre alla ordinaria tassazione irpef(9). L'imposta di registro negli atti di compravendita immobiliare sarà pagata in base al valore catastale a prescindere dalla cifra pattuita nell'atto di compravendita. Potranno, pertanto, verificarsi diversità tra la cifra dichiarata nel rogito e quella sulla quale applicare l'imposta di registro.

Fino ad oggi la legge prevede che tale imposta sia calcolata sulla base del prezzo dichiarato nell'atto oppure il valore venale del bene oggetto della transazione. Vi è, però, un largo uso di dichiarare comunque nei rogiti notarili un valore inferiore a quello pagato.

Con la nuova disciplina, il valore sul quale calcolare l'imposta sarà quello catastale, con la conseguenza che per lo Stato il gettito non aumenterà perché le parti quasi sempre dichiarano il valore catastale.

Lo scopo di tale norma risiede nella volontà di far emergere i veri prezzi degli immobili compravenduti, assicurando anche, in tal modo un monitoraggio continuo del mercato immobiliare.

Conseguenza di ciò sarà una riduzione dell'imposizione fiscale per i contribuenti ed il calo degli introiti per l'Erario(10).

La disciplina introdotta con la nuova Finanziaria, relativa all'applicazione dell'imposta di registro, non con riferimento al prezzo dichiarato, bensì al valore catastale compravenduto, è applicabile solo alle cessioni di abitazioni che siano stipulate tra privati.

Non si applicherà, pertanto, alle compravendite nelle quali intervenga in qualità di parte venditrice o acquirente una società ovvero un imprenditore individuale.

È di notevole importanza, ai fini della normativa in oggetto, la qualifica della parte cedente ed anche quella della parte cessionaria.

L'imposta sostitutiva introdotta dal Legislatore del 2006 potrà trovare applicazione per tutte le cessioni effettuate da persone fisiche, fatta eccezione di quelle realizzate dalle stesse nell'esercizio di imprese commerciali, arti e professioni (art. 67, comma 1, del Tuir).

La normativa in commento si applica solo per le cessioni aventi ad oggetto “immobili ad uso abitativo e relative pertinenze”.

Di conseguenza, non potrà farsi applicazione di detta normativa in caso di cessioni aventi ad oggetto locali commerciali od industriali od immobili comunque non ad uso abitativo; mentre, potrà farsi applicazione della normativa anche per gli immobili abitativi di lusso od ulteriori rispetto alla prima casa.

Relativamente alle pertinenze, deve rilevarsi che mentre la normativa per le agevolazioni “prima casa” individua in maniera tassativa le categorie catastali cui dette pertinenze devono appartenere per poter essere agevolate, la nuova normativa sul prezzo-valore non contiene un'elencazione tassativa, per cui sembra avere un raggio di applicazione più ampio.

È bene precisare che la normativa prezzo-valore non prescrive, a differenza della normativa sulle agevolazioni “prima casa”, che possa essere agevolata, per ognuna delle categorie catastali indicate, una sola pertinenza, con la conseguenza che essa può trovare una più ampia applicazione.

Si ritiene, inoltre, che il criterio del prezzo-valore possa applicarsi anche nel caso di acquisto della pertinenza effettuato con atto separato rispetto all'atto di acquisto dell'abitazione. Nel testo della nuova Finanziaria non è, infatti, contenuta alcuna preclusione in tal senso(11).

5. Osservazioni sulle cessioni immobiliari da realizzate da soggetti esercenti arti o professioni o da soggetti imprenditori individuali a seguito della Legge Finanziaria

La nuova disciplina, oggetto di approfondimento, come già osservato, stabilisce che l'applicazione delle imposte sul valore catastale presuppone necessariamente che l'atto venga stipulato tra persone fisiche, nella qualità di privati, che non agiscano, pertanto, nell'esercizio di impresa, arte o professione.

Qualora, invece, ci trovassimo in presenza di cessioni immobiliari intercorse tra persone fisiche esercenti arti o professioni, risulterebbe necessaria una verifica sulla tipologia del bene oggetto della cessione, al fine di determinare il trattamento fiscale applicabile sia per quanto concerne l'area delle imposte dirette che quella delle imposte indirette. Nel caso in cui un soggetto che esercita un'arte o una professione vende un bene acquistato per l'esercizio della stessa, cosiddetto bene strumentale, la plusvalenza o minusvalenza generata dall'operazione effettuata non rileva ai fini della tassazione, perchè non rientra nel reddito professionale.

Relativamente all'ambito delle imposte indirette, invece, la cessione rientra nell'area di applicazione dell'IVA con l'aliquota ordinaria del 20%.

Qualora oggetto della cessione fosse, invece, un bene non strumentale, la plusvalenza o minusvalenza generata verrebbe a costituire un reddito diverso, come, del resto, avviene nelle cessioni intercorse tra soggetti privati.

Anche quando ci troviamo di fronte a trasferimenti immobiliari realizzati da parte di persone fisiche, nella qualità di imprenditori individuali, occorre innanzitutto verificare se l'immobile compravenduto rientra nell'attività imprenditoriale, trattandosi, pertanto di un bene strumentale.

Se così fosse, la plusvalenza o minusvalenza generata da tale operazione costituirebbe reddito di impresa e, dunque, assoggettabile a tassazione ordinaria. La plusvalenza può concorrere alla formazione del reddito integralmente nell'esercizio in cui viene conseguita, ovvero in cinque esercizi, se il bene è stato detenuto per più di tre esercizi consecutivi. Questa operazione è assoggettata ad IVA con aliquota ordinaria del 20% .

Se un soggetto nella qualità di imprenditore individuale vende un bene immobile costituente bene alla cui produzione o scambio è destinata l'attività di impresa, consegue che la plusvalenza o minusvalenza generata da tale operazione costituisce ordinario reddito di impresa, calcolato in base a ricavi, costi e rimanenze, da assoggettare all'ordinaria tassazione.

Questa operazione è assoggettata ad IVA con aliquota ordinaria del 20% o aliquota agevolata del 10% o del 4% a seconda del soggetto che acquista.

Qualora il bene oggetto di cessione fosse iscritto in bilancio o nel registro dei beni ammortizzabili, pur non trattandosi di bene strumentale all'attività di impresa, la plusvalenza o minusvalenza generata dall'operazione costituirebbe reddito d'impresa, seguendo, dunque, le orme dei beni strumentali.

Se tale bene, invece, non fosse strumentale, né iscritto in bilancio né nel registro dei beni strumentali, ai fini fiscali verrebbe applicato il trattamento previsto per i soggetti privati(12).

6. Novità introdotte dal Decreto Legge n. 223/2006, cosiddetto decreto Bersani, nelle vendite immobiliari tra privati

Il Decreto Legge n. 223 del 2006, cosiddetto decreto Bersani, convertito successivamente nella Legge n. 248 del 2006, non solo ha inciso notevolmente sul regime di tassazione dei trasferimenti immobiliari, ma ha anche disposto per le compravendite di beni immobili l'obbligo da parte del Notaio rogante di ricevere una serie di dichiarazioni, rese nella forma della "dichiarazione sostitutiva di atto notorio", così come disposto dal D.P.R. n. 445/2000, per combattere il fenomeno dell'evasione fiscale.

Nelle compravendite immobiliari l'imposta si calcola sul valore catastale dell'immobile, è introdotto, però, l'obbligo di dichiarare nell'atto il valore reale dell'immobile in oggetto ed indicarne anche le modalità di pagamento in maniera analitica.

Con l'entrata in vigore del detto decreto, occorre innanzitutto sottolineare che relativamente alle plusvalenze derivanti da cessioni di immobili oggetto di donazioni, viene uniformato il trattamento fiscale previsto per

le cessioni immobiliari a titolo oneroso a quello in cui l'acquisto sia avvenuto per donazione, a condizione, però, che il periodo dei cinque anni che rende imponibile la plusvalenza decorra dalla data di acquisto del donante e non dalla data dell'acquisizione a titolo gratuito. Va da sé che anche per il costo iniziale si fa riferimento al costo sostenuto dal donante.

L'art. 35, comma 22, del citato decreto, stabilisce che all'atto della compravendita di beni immobili le parti devono rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà contenente l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo.

Pertanto, sarà oltremodo opportuna l'indicazione in atto di qualsiasi elemento utile a far evidenziare con estrema chiarezza il pagamento effettuato.

Se il valore reale della transazione risulterà difforme l'imposta sarà calcolata sull'intero ammontare del prezzo. Inoltre, tra i vari obblighi vi è quello di indicare nel rogito se le parti si sono avvalse dell'intermediazione da parte di agenti immobiliari, inserendone, altresì, l'ammontare della somma pagata, il pagamento utilizzato ed i dati identificativi degli agenti stessi.

Relativamente al pagamento del prezzo, occorrerà precisare le modalità dello stesso, e precisamente se avvenuto con assegni, tramite bonifici oppure in contanti.

La normativa sull'antiriciclaggio consente il pagamento in contanti solo se la somma pagata non superi il limite dei 12.500 Euro, a pena dell'applicazione di una sanzione pecuniaria di importo compreso tra l'1% ed il 40% dell'importo versato. Ancora, se il pagamento viene corrisposto in contanti bisognerà fare attenzione a che i pagamenti effettuati precedentemente, quali ad esempio quelli a titolo di caparra confirmatoria o quale acconto sul prezzo, in caso di preliminare di vendita, sommati a quello a saldo non portino a superare la somma dei 12.500 Euro.

In caso di assegni quali, ad esempio, quelli bancari, dovendosi effettuare un'indicazione analitica degli strumenti di pagamento adottati dalle parti, occorrerà indicare nel rogito il soggetto emittente, la Banca se ci troviamo in presenza di assegni circolari, la Banca trattaria, il numero dell'assegno, la data di emissione, l'importo, il soggetto a favore del quale l'assegno è stato emesso e se vi è la clausola di non trasferibilità, obbligatoria per un importo superiore ai 12.500 Euro.

L'articolo 35, comma 22, sopra citato non riguarda solo i pagamenti effettuati a saldo nelle vendite immobiliari, ma anche quelli effettuati in precedenza sia a titolo di acconto che come caparra confirmatoria. Questo non significa che nel rogito notarile si dovranno menzionare anche i pagamenti già effettuati. In relazione ai problemi che scaturiscono dalla questione, peraltro frequente nella pratica, se per i pagamenti effettuati prima dell'entrata in vigore della norma in questione, occorre la menzione analitica in atto delle modalità di pagamento del prezzo, è opportuno evidenziare che in mancanza di precise indicazioni da parte del Fisco, sarà più prudente effettuare questa menzione anche se sembra apparire più idonea la soluzione negativa, considerato che non sembra possibile addossare al contribuente un tale obbligo, in relazione ad attività compiute nel vigore di un precedente regime normativo. Qualora l'acquirente abbia assunto nel rogito notarile l'obbligazione di pagare il prezzo entro un certo termine o in via dilazionata, l'obbligo in questione non sussiste. Nella forma, più volte menzionata, della dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ciascuna delle parti deve dichiarare l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione, le modalità di pagamento della stessa analiticamente, indicandone, altresì, il numero di partita IVA o del codice fiscale dell'agente immobiliare. Orbene, va evidenziato che tale norma concerne i soli agenti immobiliari, escludendo dal suo ambito, pertanto, altri quali, ad esempio, quelli creditizi, la cui opera viene, peraltro, il più delle volte richiesta per il solo reperimento di vantaggiosi e proficui finanziamenti.

Relativamente al regime delle sanzioni, invece, in caso di omessa incompleta o mendace indicazione dei dati sopra citati, si applica la sanzione amministrativa da Euro 500 a Euro 10.000 e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore ai sensi dell'articolo 52, comma 1, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

In caso di dichiarazioni false o reticenti, viene applicata la sanzione penale prevista per la falsità ideologica commessa da privato in atto

pubblico, e cioè la reclusione fino a due anni, ai sensi dell'articolo 483 del Codice Penale(13).

Per quanto attiene la preclusione dell'accertamento di maggior valore nelle cessioni intercorse tra privati, con l'ingresso del decreto Bersani mantengono oggi una certa appetibilità le compravendite concluse tra soggetti privati, nel senso di "persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali", aventi ad oggetto case di abitazioni, per le quali è possibile precludere al fisco l'accertamento di maggior valore del bene oggetto di vendita, evitando, in tal modo, che l'Agenzia delle Entrate possa tassare i trasferimenti immobiliari non sulla base del prezzo dichiarato nell'atto notarile, ma del supposto maggior valore del bene ceduto, cosa che non è più possibile: nelle compravendite tra privati aventi ad oggetto beni diversi dalle abitazioni, quali, ad esempio uffici, negozi o terreni agricoli; nelle compravendite di immobili ad uso abitativo che abbiano quale venditore o acquirente un soggetto diverso da una persona fisica non esercente un'attività d'impresa, arte o professione, si pensi ad esempio ad un'abitazione venduta da un privato a una società; nelle compravendite poste in essere, come venditore, da un soggetto IVA, ad esempio le vendite poste in essere da un'impresa di costruzioni.

L'articolo 35, comma 23-ter, del D.L. n. 223/2006 ha aggiunto poi all'articolo 52 del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, dopo il comma 5, il comma 5-bis che così recita: "Le disposizioni dei commi 4 e 5 non si applicano relativamente alle cessioni di immobili e relative pertinenze diverse da quelle disciplinate dall'articolo 1, comma 497, della Legge 23 dicembre 2005, n. 266, e successive modificazioni".

Orbene, va precisato ulteriormente che se è vero che per le cessioni oggetto di trattazione è inibito il potere di accertamento del Fisco, ed è anche vero che l'articolo 35, comma 22, del D.L. n. 223/2006, sopra citato, stabilisce che in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione delle modalità di pagamento del prezzo o della presenza o meno di un mediatore e delle relative modalità di pagamento delle provvigioni, e più in generale dei dati sopra elencati, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore. Per ciò che attiene, invece, la possibilità di avvalersi del "prezzo-valore", per le sole compravendite tra privati aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, è possibile, inoltre, ai sensi dell'articolo 1, comma 497, della Legge 23 dicembre 2005, n. 266, richiedere al Notaio rogante la tassazione dell'atto sul cosiddetto "valore catastale" dell'immobile, invece del prezzo di vendita.

Per poter beneficiare di questa disciplina è necessario indicare nell'atto l'effettivo prezzo concordato dalle parti contraenti in sede di stipula.

Invero, questo trattamento preferenziale consistente nella determinazione della base imponibile, viene meno qualora le parti occultino, anche se solo in parte, il corrispettivo realmente pattuito, e lo dichiarino nell'atto in misura inferiore. Le parti dovranno corrispondere, nel caso in cui ciò si verificasse, le imposte calcolate sull'intero corrispettivo pattuito, con la conseguenza di vedersi applicata una sanzione amministrativa che va 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, D.P.R. n. 131 del 1986.

Le nuove disposizioni, come precisato nella circolare 28/E del 4 agosto 2005, di cui ai commi 21 e 22 dell'articolo 35 del D.L. n. 223/2006 trovano applicazione per gli atti pubblici e per le scritture private autenticate a decorrere dal secondo giorno successivo alla pubblicazione nella "Gazzetta Ufficiale" del decreto, cioè dal 6 luglio 2006, come disposto dal comma 23 dell'articolo 35 del suddetto decreto.

In tema di prezzo-valore e cessioni immobiliari ad uso abitativo intercorse tra persone fisiche, l'articolo 36, comma 22, del decreto Bersani, modifica la disciplina del cosiddetto prezzo-valore ai fini delle imposte indirette, quale quella contenute nell'articolo 1, commi 497 e 498, della Legge n. 266 del 2005 (Legge Finanziaria 2006).

In particolare, viene espressamente stabilito che "le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito; la riduzione degli onorari notarili, è stabilita, in luogo del precedente 20%, nella misura del 30%. Detta riduzione, come la precedente, riguarda unicamente gli onorari, con esclusione dei diritti e dei compensi, fatte salve, relativamente ai compensi ex artt. 30 e 34 della tariffa notarile, le

determinazioni dei consigli notarili distrettuali; al comma 498, infine, è aggiunto il seguente periodo: "Se viene occultato, anche in parte, il corrispettivo pattuito, le imposte sono dovute sull'intero importo di quest'ultimo e si applica la sanzione amministrativa del 50 al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto l'importo della sanzione eventualmente irrogata ai sensi dell'articolo 71 del medesimo D.P.R. n. 131 del 1986.

Nel caso in cui si dovesse dichiarare in atto un prezzo superiore al valore catastale, ma inferiore a quello pattuito dai soggetti contraenti, non opera la valutazione tabellare, e le imposte saranno pagate sull'intero corrispettivo, applicandosi sia la sanzione per occultazione di corrispettivo, sia per effetto della modifica in oggetto, la nuova sanzione del 50% della differenza di imposta.

Orbene, con l'eccezione dell'ultimo profilo, si ritiene che una tale disposizione abbia più una natura interpretativa che non innovativa.

Non trova cambiamenti l'ambito di applicazione, dal punto di vista sia soggettivo che oggettivo, quale quello già risultante dall'articolo 1, comma 497, della Legge n. 266 del 2005, e precisamente l'ambito delle cessioni tra persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di impresa, avente ad oggetto immobili a destinazione abitativa e relative pertinenze.

Nel tenore dell'articolo 36, comma 23, del Decreto Legge n. 223/2006, le disposizioni suddescritte si applicano agli atti pubblici formati ed alle scritture autenticate a decorrere dal secondo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto legge(14).

7. Introduzione da parte della Legge n. 248 del 2006, di conversione del D.L. n. 223 del 2006, nell'ordinamento tributario italiano di un regime "quadro" di esenzione dall'IVA

Con l'entrata in vigore della nuova disciplina riguardante l'imposizione indiretta introdotta dal decreto n. 223/2006, nel settore delle cessioni e delle locazioni vi è l'inserimento nell'ordinamento tributario di un regime "quadro" di esenzione dall'IVA, relativamente ai trasferimenti ed alle locazioni di tutte le tipologie di unità immobiliari, assoggettati ad una tassazione su imposta di registro, in misura proporzionale.

L'articolo 35, dai commi 8 a 10-sexies, del decreto Bersani, modificato successivamente dalla legge di conversione del 4 agosto 2006, n. 248, introduce novità normative in tema di imposizione indiretta - IVA, imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale, applicabile sia ai trasferimenti immobiliari che a quello delle gestioni dei fabbricati.

Viene introdotto nell'ordinamento tributario un regime "quadro" di esenzione dall'IVA per i trasferimenti e le locazioni di tutte le tipologie di unità immobiliari, assoggettati, pertanto, come già sopra menzionato, ad imposta di registro in misura proporzionale.

Nel nuovo regime vi è, inoltre, la previsione di eccezioni applicative che possono essere valutate dalle parti in causa volta per volta.

La ratio del nuovo sistema è insita nel voler incrementare le entrate che derivano dall'applicazione dell'imposta di registro, difficilmente recuperabile da chi la paga, diversamente che per l'IVA.

La normativa oggetto della Legge n. 248 del 2006, di conversione al D.L. n. 223/2006, a differenza di quest'ultimo e pur nel rispetto del principio di garanzia delle entrate tributarie, pone differenze applicative in ragione delle peculiari diversità che presentano gli immobili a destinazione abitativa rispetto agli immobili strumentali.

Tale riconoscimento porta ad attenuare gli effetti che il regime di esenzione IVA produce nell'ambito del settore immobiliare, sia in relazione all'indetraibilità dell'IVA assoluta sugli acquisti per effetto del c.d. pro rata, sia in relazione all'onere derivante dall'applicazione dell'imposta di registro.

Orbene, l'articolo 35 del Decreto Legge in esame disciplina l'esenzione da IVA delle operazioni che attengono le locazioni, comprendendo in tale vasto ambito anche quella finanziaria, e le cessioni di terreni e fabbricati, tenendo, altresì, conto della natura dei beni oggetto delle stesse, ovvero immobili abitativi e strumentali(15).

La legge di conversione del decreto Bersani riscrive e delinea in maniera completa il regime di tassazione delle cessioni e locazioni immobiliari attenuando, in parte, gli effetti non molto positivi, soprattutto sotto il profilo dell'indetraibilità dell'IVA relativamente agli acquisti, derivanti dal testo originario del provvedimento stesso.

Ampliando l'area di esenzione da IVA ci troviamo di fronte ad una variazione di regole a seconda della diversa tipologia immobiliare e della qualifica delle parti negoziali.

Per quanto attiene la sfera degli immobili ad uso abitativo, bisogna distinguere la disciplina delle locazioni, da quella delle cessioni.

Dalla lettura della legge rinvia che in base al nuovo assetto normativo, sono esenti da IVA tutte le locazioni, comprese quelle finanziarie, aventi a d'oggetto immobili di tipo residenziale. L'imposta proporzionale di registro, alla quale sono assoggettati i contratti di locazione sia nel caso in cui il locatore sia soggetto IVA, sia nel caso in cui sia un soggetto privato, resta nella misura del 2%.

Per le cessioni, invece, il regime di esenzione IVA si applica anche alle cessioni di immobili abitativi, salvo le eccezioni di fabbricati ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, ceduti dalle imprese di costruzione o di ristrutturazione. Occorre ricordare che nel testo originario del decreto Bersani, tale termine era stato fissato in cinque anni, anziché quattro, ridotto, poi, dalla legge n. 248/06 di conversione al decreto stesso.

Pertanto, risultano essere imponibili IVA le cessioni di tipo residenziale poste in essere da imprese che hanno costruito i fabbricati e da imprese che vi hanno eseguito interventi di recupero edilizio previsti dall'articolo 31, lettere c), d) ed e) della Legge n. 457 del 1978 (legge in materia di interventi di recupero e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica). Va, inoltre, evidenziato, che il regime di imponibilità è applicabile anche se le imprese che eseguono i lavori di intervento di recupero edilizio sono affidati a terzi mediante contratto di appalto.

Per quanto riguarda, invece, la tassazione relativa alle cessioni di immobili di tipo residenziale, vengono applicate le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa, ossia nella somma di 168 Euro per ciascun tributo, se si tratta di cessioni soggette ad IVA, ed in misura proporzionale se si tratta di cessioni esenti da IVA, tenendo conto degli sconti applicati se siamo in presenza di requisiti "prima casa".

Questo nuovo regime, rispetto a quello passato, modifica il regime applicabile alle cessioni di fabbricati residenziali effettuate da imprese immobiliari che esercitano l'attività di rivendita. Questi trasferimenti sono oggi esenti da IVA e, pertanto, è stato modificato l'articolo 19 bis, comma 1, lett. l) del D.P.R. n. 633 del 1972, che escludeva dette imprese dal novero dei soggetti per i quali era prevista l'indetraibilità oggettiva dell'imposta assolta per l'acquisto di detti fabbricati(16).

Dopo aver esaminato la normativa relativa agli immobili abitativi, è opportuno soffermarci su quella riguardante gli immobili strumentali, distinguendone, altresì, l'ambito delle cessioni da quello delle locazioni.

La nuova disciplina sugli immobili strumentali è assai articolata. Essa tiene conto dell'onere fiscale già in passato sopportato dai soggetti senza diritto di esercitare la detrazione da IVA assolta sugli acquisti, prevedendo, per conto, il diritto di opzione per l'assoggettamento ad IVA. Quale corollario di tali novità sono state introdotte opportune modifiche in materia di imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale.

Ai sensi del novellato articolo 10, n. 8-ter) del D.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di fabbricati diversi da quelli abitativi sono assoggettati ai fini IVA ad un regime di esenzione, con relative eccezioni indicate nelle lettere a), b), c) ed e) dello stesso articolo 8-ter, che riguardano le operazioni, imponibili al tributo, relative alle cessioni effettuate da imprese costruttrici e di ristrutturazione per gli immobili ceduti non oltre i quattro anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o di intervento di recupero edilizio. Se si tratta di trasferimenti di fabbricati strumentali di recente costruzione o ristrutturazione viene applicato, dunque, il medesimo regime IVA previsto per le cessioni di immobili di tipo abitativo; alle cessioni effettuate nei soggetti passivi d'imposta che hanno diritto di esercitare la detrazione dell'imposta pagata sugli acquisti in misura non superiore al 25%. Questi soggetti continuano a sopportare l'onere dell'indetraibilità in maniera analoga a quanto avveniva in passato nel vecchio sistema; ed, infine, per le cessioni effettuate nei confronti di soggetti che non agiscono nell'esercizio d'impresa, arte o professioni, la previsione di assoggettamento ad IVA è obbligatoria e riguarda i soggetti che, in quanto consumatori finali, non hanno diritto ad esercitare la detrazione dell'imposta loro addebitata in via di rivalsa. Inoltre, va evidenziato che per gli enti che svolgono sia attività rilevante ai fini di IVA che attività esclusa dall'ambito di

applicazione dell'imposta, occorre dichiarare nel rogito notarile che l'acquisto è effettuato in relazione allo svolgimento dell'attività non commerciale; ancora, va sottolineato che in caso di opzione da parte dei soggetti interessati alla cessione, è opportuno far constare ciò nell'atto di vendita, ed in tal caso gli operatori continueranno a beneficiare della detrazione, limitatamente alle disposizioni in materia.

La possibilità di optare per il regime di imponibilità, prevista in relazione alle ipotesi differenti da quelle disciplinate nelle lettere a), b) e c), per le quali, invece è obbligatorio l'assoggettamento ad IVA, riguarda, in sostanza, le cessioni di beni immobili strumentali effettuate nei confronti di soggetti passivi di imposta che non subiscono limitazioni, se non in via marginale, all'esercizio della detrazione. Per le cessioni effettuate nei confronti di questi soggetti, mancando un'esplicita manifestazione di volontà di applicare l'imposta, da riportare nell'atto, è previsto il regime naturale di esenzione da IVA. L'opzione per l'imponibilità, vincolata all'atto di trasferimento, ha effetto per le cessioni contemplate nell'atto stesso(17).

Per quanto concerne le locazioni di beni strumentali, l'articolo 10, n. 8) del D.P.R. n. 633 del 1972 prevede ai fini IVA un regime analogo a quello relativo alle cessioni dal successivo n. 8-ter), prevedendo che le locazioni di immobili strumentali siano esenti in linea generale, che siano soggette a tassazione se effettuate nei confronti di soggetti di imposta che non hanno diritto a detrazione ovvero che possono esercitare tale diritto in misura molto ridotta e cioè nella misura non superiore al 25% e che siano soggette ad IVA negli altri casi su base opzionale, la qual cosa dovrà poi risultare in atto. Con la legge di conversione è stata reintrodotta l'ipotesi di locazioni soggette ad IVA e, dunque, vi è anche la successiva reintroduzione della possibilità di optare per l'applicazione separata dell'imposta in relazione alla effettuazione di locazioni di immobili abitativi esenti, prevista dall'articolo 36, comma 3, ultimo periodo, del D.P.R. n. 633 del 1972.

Questa possibilità era stata soppressa dal D.L. n. 223/06, con l'eliminazione dell'ultimo periodo del terzo comma del citato articolo 36, in quanto emergeva dalla lettura del decreto stesso che le locazioni, di qualsiasi tipologia di fabbricato, erano qualificate operazioni esenti da IVA.

L'imposta di registro, invece, anche in relazione a locazioni di immobili strumentali, come stabilito per le cessioni dei medesimi fabbricati, viene applicata in modo uniforme, ma in misura proporzionale, indipendentemente dal regime di esenzione o di imponibilità ad IVA al quale la locazione è soggetta.

È, inoltre, da segnalare che conseguentemente alle modifiche apportate dall'articolo 35, comma 10 agli articoli 5 e 40 del D.P.R. n. 131 del 1986 (Testo Unico imposta di registro), vi è la previsione dell'obbligo di registrazione di tutti i contratti di locazione e l'applicazione dell'imposta nella misura dell'1% come stabilito dalla lettera a-bis), inserita nell'articolo 5 della Tariffa, parte prima(18).

8. Conclusioni

Orbene, alla luce delle esposte considerazioni, la Finanziaria per l'anno 2006 introduce una rilevante novità nella disciplina dell'imposizione indiretta sui trasferimenti di fabbricati ad uso abitativo. L'art. 1, comma 497 della Legge n. 266 del 2005 stabilisce che " in deroga alla disciplina di cui all'articolo 43 del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, per le cessioni fra persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al Notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale è 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, indipendentemente dal corrispettivo pattuito. Gli onorari notarili sono ridotti del 20%"

Dunque, il comma 497 dell'articolo 1 della Legge Finanziaria prevede che in luogo del "valore" del bene, la base imponibile viene individuata nel "valore cosiddetto catastale".

La deroga, però, è ancor più facilmente comprensibile leggendo il successivo inciso, ove si precisa che la determinazione "catastale" della base imponibile opera a prescindere dal corrispettivo pattuito dichiarato

in atto(19).

Pertanto, è consentito alle parti di dichiarare in atto l'effettivo prezzo pattuito della cessione, perché in regime di neutralità fiscale qualunque sia l'importo, la tassazione opererà comunque sul valore catastale dell'immobile.

Inoltre, si assiste al debutto dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze del 12,50% applicabile alle plusvalenze realizzate da persone fisiche, nella qualità di privati nella vendita di fabbricati nel quinquennio dall'acquisto ed in quella di aree fabbricabili.

L'imposta introdotta dal Legislatore del 2006 viene attuata mediante dichiarazione resa al Notaio che provvederà a calcolarla, riscuoterla e versarla.

Si tratta, ovviamente, di un'agevolazione dal momento che queste plusvalenze venivano tassate con il meccanismo della tassazione che comportava l'applicazione dell'aliquota calcolata sull'irpef versata sugli ultimi due anni.

Per quanto concerne l'imposta di registro sulle vendite fra privati, la vendita riguarda le abitazioni e pertinenze ed i privati potranno dichiarare in atto il prezzo effettivamente pattuito, pagando le imposte sul valore catastale che è di gran lunga inferiore al valore venale.

Inoltre, la tariffa notarile calcolata sul valore venale ridotta del 20% dalla Finanziaria stessa, viene ulteriormente ridotta, poi, fino al 30% dal decreto Bersani.

Con la legge n. 248/06, di conversione del D.L. n. 223/06, si attua in maniera definitiva la rivoluzione sulla tassazione dei trasferimenti immobiliari. Al complesso regime d'imposizione si affiancano nuove disposizioni che rafforzano i poteri di accertamento del Fisco ed accrescono gli obblighi dichiarativi dei contribuenti in sede di rogito notarile. Novità sono presenti nel campo della mediazione immobiliare ed in tema di agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie e le cessioni di immobili compresi in aree urbanistiche particolareggiate(20).

Il D.L. n. 223 del 2006, convertito poi nella Legge n. 248 del 2006, ha, poi, ulteriormente modificato la disciplina delle cessioni immobiliari.

Infatti, la base imponibile per l'assoggettamento a tassazione dei nuovi trasferimenti immobiliari è variabile. Per le compravendite tra privati aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo non sono previste ulteriori modifiche e, pertanto, la base imponibile dell'operazione di trasferimento resterà il valore catastale dell'immobile, indipendentemente dal valore dichiarato in atto.

Viceversa, la base imponibile è rappresentata dal prezzo pattuito nelle compravendite in cui viene applicata l'IVA, anche in quelle dichiarate esenti da IVA; tra privati aventi ad oggetto fabbricati destinati ad uso non abitativo; tra soggetti diversi dalle persone fisiche, che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione.

Con l'analisi sia degli svantaggi che dei vantaggi per la parte acquirente, bisogna sottolineare che vi sono con l'ingresso delle novità introdotte prima con la Legge n. 266 del 2005 e successivamente con il decreto n. 223 del 2006 maggiori garanzie sotto il profilo legale.

Infatti, la denuncia del prezzo intero protegge la parte acquirente da eventuali pericoli e vi è, inoltre, un risparmio d'imposta modesto perché in passato il prezzo dichiarato era spesso di poco superiore al valore catastale.

Per il venditore, invece, saranno evitate verifiche che tendono a far emergere l'occultamento di corrispettivi e vi sarà la possibilità di versare l'imposta sostitutiva sulla plusvalenza se la vendita avviene nel quinquennio dall'acquisto.

Il Notaio rogante emetterà una parcella più alta ed eviterà responsabilità etiche professionali in merito alla dichiarazione del prezzo diverso da quello pagato.

Per ultimo, anche lo Stato avrà il vantaggio di rilevare i reali prezzi delle cessioni immobiliari, utilizzandoli in tal modo nella prossima revisione generale degli estimi; incasserà più iva ed irpef dai Notai ed eviterà il contenzioso sull'imposta di registro, che non solo costa ma addirittura lo vede spesso perdente(21).

Orbene, con l'esame della normativa sul "prezzo-valore" e delle sue finalità si osserva come la stessa esplicherà notevoli effetti nel periodo immediatamente successivo alla sua entrata in vigore, mentre la sua incidenza troverà i relativi effetti nel corso del tempo.

Inoltre, se è vero che lo Stato disporrà in tempo reale degli effettivi valori dei fabbricati ad uso abitativo, procedendo in questo modo a realistici e costanti aggiornamenti delle rendite catastali, si viene alla conclusione

che nel corso di un breve periodo di tempo si potrà arrivare ad una sostanziale coincidenza tra valori effettivi e valori catastali.

Note

(1) “La dichiarazione di un corrispettivo inferiore al reale costituiva comportamento illecito, sotto il profilo tributario, in presenza di altre norme tributarie che ricollegavano al prezzo effetti ulteriori, si pensi, ad esempio alla tassazione delle plusvalenze, realizzate in caso di rivendita infraquinquennale del fabbricato, ex art. 67, lett. b) del Tuir”. In tal senso Gaetano Petrelli, “Immobili abitativi – La nuova disciplina tributaria della base imponibile dei trasferimenti ai fini delle imposte indirette” in *Il Fisco* n. 7/2006.

(2) In merito Ilaria Mariani, “Le cessioni di immobili fra oggetti privati alla luce della Legge Finanziaria 2006” in www.lapraticaforense.it.

(3) In merito Ilaria Mariani, “Le cessioni di immobili fra oggetti privati alla luce della Legge Finanziaria 2006” in www.lapraticaforense.it.

(4) Sul tema si veda Antonio Montesano, “Modificata la disciplina delle cessioni immobiliari” in *Corriere Tributario* n. 4 del 2006.

(5) Sul punto si confronti la sentenza della Corte Costituzionale del 27 luglio 1995, n. 410 in *Corriere Tributario* n. 43 del 1995.

(6) “Risoluzione dell’Agenzia delle Entrate” del 7 maggio 2002, n. 137/E in Banca Dati BIG, IPSOA.

(7) Si confronti la pronuncia della Corte Costituzionale del 31 maggio 2001, n. 171 in Banca Dati BIG, IPSOA.

(8) Sul punto si veda Ilaria Mariani, “La tassazione in capo alle persone fisiche delle plusvalenze realizzate in sede di cessioni immobiliari” in www.lapraticaforense.it.

(9) Sulla tassazione delle compravendite di immobili ad uso abitativo tra soggetti privati si veda anche “Fiscalità immobiliare: novità della Finanziaria 2006” da *Forum Fiscale – Il Sole 24 Ore* in www.incasgroup.it.

(10) In tal senso Rossella Calabrese, op.cit.

(11) Per un’analisi approfondita si consulti Antonio Montesano, op. cit.

(12) In tal senso Ilaria Mariani, op.cit.

(13) In tal senso Marcello Claudio Lupetti, “Compravendita tra privati è obbligatorio specificare i modi di pagamento” in www.espertorisponde.ilsole24ore.com.

(14) Sul punto cfr. Gaetano Petrelli, op. cit.

(15) Per un maggior approfondimento si veda Francesco Serao “Trasferimenti immobiliari” in *Corriere Tributario* n. 37 del 2006.

(16) In tal senso Barbara Ianniello in *Manovra finanziaria bis “Conversione del decreto Bersani: le novità nel settore immobiliare”* da *Quotidiano Giuridico*, in www.ipsoa.it.

(17) “Decreto Bersani: chiarimenti sulla tassazione degli immobili” – Agenzia delle Entrate, circolare 04.08.2006 n. 27 in www.altalex.com

(18) Per ulteriori approfondimenti in materia si consulti Barbara Ianniello, *Manovra Finanziaria bis – Conversione del decreto Bersani: le novità nel settore immobiliare*, da *Quotidiano Giuridico* in www.ipsoa.it

(19) Gaetano Petrelli, “Immobili abitativi – La nuova disciplina tributaria della base imponibile dei trasferimenti ai fini delle imposte indirette”, in *Il Fisco* n. 7 del 2006.

Sulla scelta di politica legislativa, assolutamente condivisibile dall’autore, che consente alle parti di dichiarare in atto il reale corrispettivo pattuito, evitando in tal modo i gravi inconvenienti connessi alla dissimulazione di una parte del prezzo, senza conseguenze in termini di imposizione indiretta, si confronti anche Gaetano Petrelli “Gli acquisti di immobili da costruire”, Milano, 2005.

(20) Barbara Ianniello, op. cit.

(21) Si è precisato che “l’agevolazione è dovuta al fatto che queste plusvalenze venivano tassate con il meccanismo della tassazione che comportava l’applicazione dell’aliquota calcolata sull’irpef versata negli ultimi due anni. Per i contribuenti della fascia media (33-39%), il risparmio è attorno al 25-30%”. Sul punto si veda “Finanziaria 2006 – Doppia agevolazione alla casa” in www.clubimpresa.com.