

**Compravendite.** In rete il provvedimento delle Entrate che fissa i criteri per il mercato

## Immobili a valori «normali»

Nei trasferimenti base imponibile non più ancorata alla rendita

Angelo Busani

Le Entrate hanno diffuso nel sito dell'Agenzia il provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007 con il quale sono state varate le disposizioni, preannunciate nei giorni scorsi, sull'individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale dei fabbricati, alla luce della nuova disciplina che ha sancito che in molti casi di trasferimento immobiliare, la base imponibile dalla rendita catastale, prendendo invece a riferimento il valore di mercato (si veda «Il Sole 24 Ore» del 1° agosto).

Il decreto legge 223/2006 ha infatti dato la possibilità agli uffici delle Entrate di determinare, nell'ambito delle cessioni di beni immobili e relative pertinenze, la prova dell'esistenza o inesistenza delle operazioni imponibili sulla base del valore normale dell'immobile. Le disposizioni

del provvedimento rispondono quindi all'esigenza di determinare periodicamente, in modo unitario, il valore normale degli immobili oggetto di compravendite nei settori dell'Iva, delle imposte sui redditi e del Registro.

L'Agenzia ha sancito che i criteri

### I PARAMETRI

Saranno determinati periodicamente secondo dati del Territorio e coefficienti di merito relativi alle caratteristiche

ri per la determinazione periodica del valore normale dei fabbricati sono stabiliti sulla base dei seguenti parametri: 1) i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio; 2) i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che in-

fluano 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, di regola risultante dal certificato catastale, e il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni dell'Osservatorio sono riferite alla relativa zona omogenea o, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto che ha data certa, e allo stato conservativo "normale".

I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, all'livello del piano e alla categoria catastale.

Per gli immobili diversi dalle abitazioni, il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'Osservatorio riferiti al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale" per la destinazione d'uso dell'immobile censita (negozi, uffici, capannoni, laboratori eccetera).

Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale viene determinato dall'Agenzia sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio. Inoltre, secondo il Provvedimento, occorre tenere conto anche dei seguenti criteri in possesso dell'ufficio:

• valore del mutuo, per gli atti soggetti a Iva, nel caso sia di importo superiore a quello della compravendita;

• prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa

zona nello stesso periodo temporale;

• prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione, ad altre prove certe e, in particolare, alle risultanze delle indagini finanziarie;

• 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.

www.ilssole24ore.com/norme  
I testi in versione integrale

**Recupero Iva.** L'esonero vale anche per tributi diversi

## Amministrazioni statali, rimborsi senza cauzione

Sergio Trovato

Lo Stato non può essere garante di se stesso. Dunque, le amministrazioni statali non sono tenute a presentare la polizza fidejussoria nel caso in cui fanno richiesta di rimborso dell'Iva. Lo ha precisato l'Agenzia delle Entrate (direzione centrale Normativa e contenzioso) con la risoluzione 198/E del 1° agosto 2007.

Un istituto statale, che svolge anche attività commerciale, in particolare la vendita (a prezzo politico imposto) della documentazione nautica ufficiale obbligatoria per chi va per mare, ha presentato un'istanza di rimborso Iva «in via accelerata». Considerato che l'articolo 38-bis del Dpr 633/72 in questi casi impone che il richiedente prenda idonea garanzia, l'istituto, con istanza di interpello rivolta all'Agenzia, ha chiesto se fosse possibile essere esonerato da questo adempimento.

In base all'articolo 38-bis, infatti, i rimborsi Iva sono eseguiti, su richiesta fatta in sede di dichiarazione annuale, entro tre mesi dalla scadenza del termine di presentazione. Il contribuente, però, è tenuto a prestare, contestualmente all'esecuzione del rimborso e per una durata pari a tre anni, una cauzione in titoli di Stato o garantiti dallo Stato, al valore di Borsa, oppure una fidejussione rilasciata da un'azienda o istituto di credito. Garante, poi, può essere un'impresa commerciale che a giudizio dell'amministrazione finanziaria offra adeguate garanzie di solvibilità. La garanzia, inoltre, può essere fornita mediante polizza fidejussoria rilasciata da un'impresa di assicurazione.

Per l'interpellante, il Fisco può esonerare le amministrazioni dello Stato dall'obbligo

di prestare la garanzia. A conforto della soluzione prospettata viene richiamata una precedente risoluzione (1990 del 30 aprile 1994), secondo la quale lo Stato non può essere garante di se stesso.

L'Agenzia conferma la validità della tesi sostenuta dall'istituto e richiama delle norme che prevedono, appunto, l'esonero delle amministrazioni statali dall'obbligo di prestare la cauzione, anche se per tributi diversi dall'Iva. Nello specifico, l'articolo 19 della legge 1161/71 dispone che il Fisco può concedere alle pubbliche amministrazioni l'esonero dall'obbligo di prestare le cauzioni comuni dovute a garanzia dei tributi che gravano sui prodotti soggetti a imposta di fabbricazione, a imposta erariale di consumo e a diritti erariali. Allo stesso modo, l'articolo 90 del Dpr 43/73 (Testo unico in materia doganale) stabilisce che non è dovuta cauzione per i diritti sulle merci pro-

prie o di terzi che formano oggetto delle operazioni doganali effettuate dalle amministrazioni statali.

Secondo l'Agenzia, queste norme «hanno comunque una portata di carattere generale che ne consente l'estensione anche al procedimento di esecuzione del rimborso disciplinato dall'articolo 38-bis del Dpr 633 del 1972».

Bisogna ricordare, poi, che il rimborso Iva deve ritenersi eseguito al momento dell'ordinativo di pagamento da parte dell'amministrazione finanziaria. La data di emissione dell'ordinativo costituisce il termine finale della decorrenza degli interessi sulle somme da rimborsare. La Corte di cassazione, con la sentenza 4235 del 2 marzo 2004, ha ritenuto irrilevanti, ai fini del conteggio degli interessi, sia la data della comunicazione dell'emissione del mandato di pagamento, sia la data dell'effettivo accredito della somma da rimborsare.

**Contratti preliminari.** Le regole sui pagamenti prima del rogito

## La caparra tassata come l'acconto

Le somme versate, anteriormente alla stipula di un contratto definitivo, in base a quanto pattuito in un contratto preliminare, sono da considerarsi come "caparra" (e quindi soggetta a imposta di registro con l'aliquota dello 0,5%) solo se nel contratto preliminare vi è un'esplicita previsione circa la destinazione delle somme a rappresentare una "pena" per l'inadempimento di una delle parti contrattuali.

Se invece le somme versate anteriormente al contratto definitivo - alternativamente, 1) non abbiano alcuna particolare qualificazione; 2) siano qualificate come somme destinate a

svolgere una funzione di anticipazione parziale del prezzo dovuto; 3) siano qualificate sia come somme destinate a svolgere una funzione di anticipazione del prezzo sia come somme destinate a svolgere funzione di pena per l'inadempimento - i versamenti sono fiscalmente da trattare come acconti. Cioè sono da tassare con l'aliquota di registro del 3% oppure, se si tratta di un trasferimento soggetto all'Iva, sul loro valore occorre applicare appunto l'Iva.

Quanto affermato dall'agenzia delle Entrate nella risoluzione 197/E del 1° agosto 2007.

A differenza dell'acconto, la caparra confirmatoria (articolo

1385 del Codice civile) non rappresenta un anticipo del prezzo pattuito, ma assume una funzione risarcitoria in caso di inadempimento contrattuale: si tratta di una liquidazione convenzionale anticipata del danno in caso di inadempimento di una delle parti. Infatti: se l'inadempimento è imputabile a colui che ha dato la caparra, la controparte può recedere dal contratto, trattenendo la caparra; se invece ad essere inadempiente è la parte che ha ricevuto la caparra, l'altra può recedere dal contratto esigendo il doppio della stessa.

Per costante giurisprudenza della Cassazione (ad esempio,

sentenze 23 dicembre 2005, n. 28697, 18 gennaio 2007, n. 4047), il versamento di una somma di danaro, effettuata al momento della conclusione del contratto, costituisce caparra confirmatoria qualora risulti espressamente che le parti abbiano inteso attribuire al versamento anticipato non solo la funzione di anticipazione della prestazione, ma anche quella di rafforzamento e garanzia dell'esecuzione dell'obbligazione contrattuale. Di conseguenza, se è dubbia l'effettiva intenzione delle parti, le somme versate anteriormente alla stipula del contratto definitivo devono ritenersi corrisposte a titolo di acconto sulla prestazione dovuta, e non a titolo di caparra, non potendosi ritenere che le parti siano tacitamente assog-

gettate a una «pena civile», ravvisabile nella funzione risarcitoria della caparra confirmatoria (Cassazione, sentenza 22 agosto 1977, n. 3833).

Secondo le Entrate, affinché la somma versata a titolo di caparra confirmatoria rilevi anche come anticipazione quella, rilevante a seguito dell'esecuzione, di anticipazione del corrispettivo».

Quindi, la previsione, che spesso si trova nei contratti preliminari, del versamento di una somma di danaro «a titolo di caparra confirmatoria e in conto prezzo» attribuisce alla caparra l'ulteriore funzione di valore quale anticipazione del prezzo, con la conseguenza che si deve applicare il trattamento fiscale degli acconti.

A. Bu.

### BOLLI TRA MINISTERI

## Il libretto di tirocinio paga 14,62 euro

Per l'«attestazione apposta dal funzionario accertatore sul libretto di tirocinio personale», l'imposta di bollo è prevista «fin dall'origine nella misura di euro 14,62 per ogni foglio». Così risponde l'agenzia delle Entrate ai dubbi di un «contribuente» del calibro del ministero del Lavoro (risoluzione 199/E del 2 agosto). Secondo il quale l'attestazione non rientrava tra gli atti assoggettati al tributo. Il pare-

re opposto delle Entrate precisa che, in questo caso, «l'esattezza della dichiarazione è confermata dal funzionario dell'Azienda per i servizi sanitari sulla stessa pagina che contiene la dichiarazione». La conferma, osserva l'Agenzia, «rientra tra le certificazioni in quanto attesta determinati fatti, atti o qualità che sono a conoscenza del funzionario che la firma e fa fede anche presso autorità e soggetti diversi dall'organo che ha formato l'atto (Asl)». L'imposta deve essere pagata, da parte dell'aspirante conduttore, mediante i contrassegni rilasciati con modalità telematica dagli intermediari convenzionati con l'agenzia delle Entrate.

“Harry ti presento Sally” è uno dei DVD della promozione “Fantastic Fox” disponibile dal 28 agosto a prezzo speciale.

**PREMIO GIORNALIERO**  
Ogni giorno una Fotocamera Compatta Digitale PENTAX Optio A10 8 Mega Pixel

**PENTAX**

## IL SOLE 24 ORE PRESENTA: “LE PAROLE DEL GRANDE SCHERMO”

Nelle battute finali del film **Harry ti presento Sally** del 1989 (regia di Rob Reiner), il protagonista maschile Harry Burns (Billy Crystal) raggiunge l'amica Sally Albright (Meg Ryan) ad una festa di capodanno e le dichiara il suo amore, concludendo con la frase:

**“I came here tonight because when you realize you want to spend the rest of your life with somebody, you want the rest of your life to start as soon as possible”**

Quale di queste 3 traduzioni è quella usata nella versione italiana?

- A - Sono qui stasera perché quando capisci che vuoi passare la vita con qualcuno, vuoi che quella vita cominci il più presto possibile  
B - Sono venuto stasera perché quando ti accorgi che vuoi passare il resto della vita con qualcuno, vuoi che il resto della vita cominci il più presto possibile  
C - Sono venuto stasera perché quando ti rendi conto che vuoi stare con una persona per tutto il resto della vita, vuoi che quel resto della vita cominci subito

LA RISPOSTA ESATTA DEL GIORNO 2 LUGLIO È: A

**Partecipa al concorso estivo. Invia un sms al 334.109.24.24 con la lettera corrispondente alla traduzione esatta e vinci fantastici premi.**

Tutti i giorni una fotocamera digitale Pentax, ogni lunedì un viaggio e soggiorno di una settimana per due persone a Londra e come super premio finale una moto Harley-Davidson® Sportster® XL883R tra tutti coloro che avranno inviato almeno una risposta corretta.

**A DOMANI PER LA PROSSIMA BATTUTA**



### SUPER PREMIO FINALE

Harley-Davidson® Sportster® XL883R

### SUPER PREMIO DEL LUNEDÌ

Ogni lunedì un viaggio e soggiorno di una settimana a Londra per 2 persone (Partenza da Milano)

**Expedia.it**  
Viaggia a modo tuo

Le immagini dei premi sono puramente indicative.

Estratto del regolamento: dal 30 luglio al 2 settembre 2007 (con l'esclusione del 16 agosto) Il Sole 24 ORE propone il concorso “Le parole del grande schermo”. Tutti i lettori potranno mettere alla prova le proprie conoscenze linguistiche e cinematografiche e partecipare all'estrazione di fantastici premi.

• Tutti i giorni: una fotocamera digitale compatta Pentax Optio A10 assegnata in vincita immediata.

• Ogni lunedì: un viaggio/soggiorno a Londra di una settimana per 2 persone, comprensivo di volo aereo A/R dall'Italia (aeroporto di Milano) e soggiorno in hotel 3 stelle, assegnato in vincita immediata. Il premio dovrà essere fruito entro il 15 dicembre 2007 previa prenotazione con 30 giorni di anticipo sulla data di partenza.

• Super premio finale: una motocicletta Harley-Davidson® Sportster® XL883R, assegnata in estrazione entro il 28 settembre 2007 tra tutti coloro che abbiano inviato almeno un messaggio valido nel corso della promozione.

Ogni giorno Il Sole 24 ORE pubblicherà una battuta in inglese di un celebre film e tre possibili traduzioni contrassegnate dalle lettere A, B, e C: solo una traduzione sarà quella corretta (per la risposta corretta farà fede esclusivamente il doppiaggio ufficiale del film nella versione home video). Per partecipare al concorso, il lettore dovrà inviare un messaggio SMS contenente esclusivamente la lettera (A, B o C) corrispondente alla risposta ritenuta corretta al numero 334.109.24.24 (costo di invio in base al piano tariffario personale). Tutti i lettori che avranno inviato la risposta corretta al quesito del giorno parteciperanno all'estrazione dei premi in palio.

Per ciascuna giornata saranno considerati validi i messaggi SMS inviati entro le ore 23,59/59 e ciascun lettore concorrerà solo con il primo sms inviato (eventuali messaggi inviati oltre al primo provenienti dal medesimo numero telefonico non saranno ritenuti validi). Sarà possibile vincere un solo premio per ciascuna tipologia.

Solo in caso di vincita immediata, il lettore riceverà un messaggio SMS di conferma con l'indicazione della vincita e le istruzioni per ritirare il premio. Montepremi complessivo indicativo: € 19.280,00 + IVA. Per informazioni su modalità di partecipazione, regolamento e tutela della privacy consultare il sito internet [www.ilssole24ore.com/concorsocinema](http://www.ilssole24ore.com/concorsocinema)