

Divisioni e donazioni, valori catastali distinti per ogni immobile

Registro

Se vengono sommati si rischia l'accertamento basato sui prezzi di mercato

Angelo Busani

Quando la legge consente che il valore imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, di donazione e di successione non sia rettificabile dall'Ufficio perché dichiarato in misura pari o superiore al cosiddetto valore catastale, occorre che, in presenza di una pluralità di beni immobili, sia evidenziato l'individuale valore di ciascuno di essi. Se viene dichiarato solamente il loro valore complessivo, l'Ufficio può procedere all'accertamento del loro valore venale, anche se detto valore catastale complessivo sia pari o superiore alla somma del valore catastale di ciascun immobile.

Lo ribadisce la Cassazione con l'ordinanza n. 6846 del 2 marzo 2022 che si muove nel solco di un orientamento consolidato (si vedano ad esempio le decisioni 22207/2011, 14409/2013, 5543/2013, 1309/2015).

Il principio in base al quale il valore imponibile dei beni immobili (diversi dalle aree fabbricabili) non è rettificabile dall'Ufficio se è dichiarato in misura pari o superiore alla rendita catastale moltiplicata per un dato coefficiente di aggiornamento si applica in un circoscritto perimetro di casi: il contratto di divisione, il contratto di donazione e la trasmissione ereditaria.

Leggermente diverso è il principio del "prezzo-valore", in base al

quale la persona fisica acquirente di un'abitazione può chiedere che la base imponibile del trasferimento a titolo oneroso sia determinata eseguendo la predetta moltiplicazione (rendita catastale per il coefficiente di aggiornamento).

In tutti i casi diversi dai precedenti (si pensi ad esempio alla compravendita di un terreno oppure di un fabbricato diverso da un'abitazione oppure, ancora, di una casa comprata da un soggetto diverso da una persona fisica) la base imponibile è costituita dal valore venale del bene compravenduto.

Tornando alle divisioni e alle donazioni (per le trasmissioni ereditarie il problema non si pone perché il modulo della dichiarazione impone di indicare il valore di ogni particella), se riguardano una pluralità di beni, è dunque pericoloso procedere considerando il loro valore complessivo e non quello dei singoli cespiti.

Ad esempio, se Tizio dona a Caio quattro appartamenti (del valore catastale di 10, 20, 30 e 40) è sconsigliabile dichiarare che la donazione ha il valore complessivo di 100. Ancora, se Tizio e Caio dividono una comunione formata da 100 mappali del Catasto Terreni del complessivo valore catastale di 900, formando due assegni di valore 450, è pericoloso non attribuire a ciascuno dei predetti 100 mappali il proprio individuale valore, appunto perché l'Ufficio potrebbe pretendere di non avere il proprio potere di accertamento paralizzato dalla dichiarazione del valore catastale complessivo dei beni.