

NORME E TRIBUTI

a pag. 26 | **DICHIARAZIONI.** Attende il sì di Bruxelles il rinnovo della «Tremonti bis»

a pag. 29 | **RIFORMA BIAGI.** Approda in «Gazzetta» il decreto sulle agenzie per il lavoro

a pag. 31 | **PARLAMENTO.** Primo sì al Ddl discoteche Parte l'esame per rivedere la legge Merlin

DECENTRAMENTO ■ È in arrivo una proroga di un anno: sarà decisa già al Consiglio dei ministri di fine settimana

Slitta ancora il catasto ai Comuni

Resta al palo il Dpcm attuativo - Accolte le proteste dei proprietari, ma i municipi rivendicano le nuove funzioni

ROMA ■ Il passaggio del Catasto ai Comuni si ferma per un altro anno. Il ministero dell'Economia, salvo ripensamenti dell'ultima ora, porterà infatti al Consiglio dei ministri di fine settimana un provvedimento per lo slittamento di dodici mesi del decentramento delle funzioni catastali ai municipi.

«La proroga sarà sottoposta al Governo venerdì» dice Maria Teresa Armosino, il sottosegretario all'Economia che segue la complessa vicenda. L'ipotesi era stata ventilata nei giorni scorsi dallo stesso sottosegretario Armosino (si veda «Il Sole-24 Ore» del 2 marzo

scorso). Non è ancora chiaro quale strumento normativo verrà utilizzato per la proroga (non si esclude un decreto legge). In effetti, la data del 26 febbraio 2004, come termine entro il quale attuare il trasferimento delle funzioni, era stata stabilita con un semplice Dpcm, ma, secondo Confedilizia, «questa scadenza era stata illegittimamente fissata».

Lo scenario. La legge 59/97 delegava al Governo l'attuazione del «decentramento catastale». Il decreto legislativo 112/98 ha definito le competenze di Stato e Comuni e ha lasciato ai Dpcm l'attuazione concreta. Così il Dpcm del

19 dicembre 2000 aveva fissato l'ormai trascorso termine del 26 febbraio 2004. Nel frattempo l'agenzia del Territorio ha avviato una serie di sperimentazioni che a fine 2003 ve-

dei ministri si è iniziato a studiare soluzioni per consentire un passaggio graduale delle funzioni. Il risultato è stata la bozza di Dpcm (si veda «Il Sole-24 Ore» del 22 febbraio), che in sette mesi (minimo otto i male) avrebbe realizzato il passaggio. E che ora appare destinato a restare

I problemi. I sindacati (soprattutto Unsa-Confsal) hanno espresso da subito ostilità per la mancanza di incentivi ai trasferimenti e il meccanismo poco elastico per la scelta delle sedi (stabilito in un'altra bozza di Dpcm).

Ma l'opposizione politica più forte è venuta dai proprietari immobiliari (Confedilizia, Uppi,

Appc). In Senato, intanto, si riparlava del Ddl As 1327, firmato da 59 senatori di maggioranza e presentato nell'aprile 2002, che prevede un decentramento al solo livello provinciale; ma la discussione non è nemmeno iniziata. Confedilizia, in particolare, aveva più volte espresso la sua contrarietà all'ipotesi che i Comuni gestissero la revisione degli estimi. E segnalavano che i nuovi estimi avrebbero potuto essere pesantemente penalizzanti ai fini Ici e Irpef. Ipotesi smentite dall'Anci, contraria a proroghe, che indicava come la revisione e più in generale il governo del territorio affidato interamente ai municipi fosse invece

il presupposto per il recupero dell'evasione e per una più equa assegnazione di categorie e classi a immobili dei centri storici. Valutando in 354 milioni all'anno un recupero di imposte che porterebbe così ad abbassare le aliquote Ici. Anche il Comune di Roma ha preso posizione: l'assessore al bilancio, Marco Causi, ha affermato che «il Comune è pronto ad assumere le funzioni del Catasto ed è fortemente contrario a qualunque proroga che non sia volontaria, cioè che non lasci la decisione ai Comuni». Sulla stessa linea il coordinamento per il catasto di Legautonomie.

SAVERIO FOSSATI

La storia infinita

Le norme sulla devolution catastale dal 1997 a oggi

■ **La legge delega.** Ad avviare il processo è stata la legge 59/97, che delegava al Governo, fra l'altro, l'individuazione dei beni e delle risorse da trasferire ai fini del decentramento



Maria Teresa Armosino

■ **Il decreto legislativo.** In esecuzione della legge delega è stato predisposto il decreto legislativo 112/98, che ha elencato le funzioni mantenute dallo Stato in materia di Catasto e quelle da trasferire agli enti locali (la gestione degli atti catastali e la revisione di estimi e classamento)

■ **Le altre norme.** Successivamente sono stati emanati il Dpcm del 19 dicembre 2000, con l'individuazione delle risorse e la fissazione del termine per l'ultimazione delle operazioni (26 febbraio 2004) e il Dpcm del 21 marzo 2001, con la distribuzione delle risorse a livello provinciale; a questo punto si attendevano solo i due Dpcm attuativi con i meccanismi del passaggio graduale delle funzioni e del trasferimento del personale

Fisco & immobili / Quando il «prezzo è giusto»

La Cassazione salva i rogiti «ridotti»

Rischi multipli dal "disallineamento"

Le conseguenze per il Fisco, per le regole contro il riciclaggio e agli effetti civili dell'occultamento parziale o totale del prezzo di compravendita di immobili

EFFETTI FISCALI

■ **Contro il «nero».** Per chi occulta anche in parte il corrispettivo convenuto, oltre alla maggiore imposta sulla differenza tra prezzo vero e dichiarato, c'è una sanzione fiscale dal 200 al 400% dell'imposta dovuta sulla differenza (art. 72 Dpr 131/86), anche se il prezzo è dichiarato in misura uguale o superiore ai parametri catastali



■ **Privilegio fiscale.** A garanzia del Fisco in caso di occultamento di corrispettivo, lo Stato ha privilegio sugli immobili oggetto di compravendita (Codice civile, articolo 2772): gli immobili si possono quindi espropriare per questo credito d'imposta, anche nei confronti di terzi acquirenti

■ **Interessi passivi.** La detrazione Irpef per interessi passivi dei mutui prima casa spetta solo fino a concorrenza della parte di mutuo corrispondente a quanto dichiarato nella compravendita e non per la parte di prezzo non dichiarata

■ **Plusvalenze.** Se si vende un terreno edificabile o qualsiasi immobile entro 5 anni dall'acquisto, la plusvalenza (il guadagno consistente nella differenza tra prezzo d'acquisto e prezzo di rivendita: quello vero, non il dichiarato) è tassabile e va dichiarata in Unico. Altrimenti scattano le sanzioni per omissione o insufficiente dichiarazione. Nei casi più gravi può esserci il reato di frode fiscale (sentenze della Cassazione penale 12 maggio 1999 e 1 ottobre 1996; ora articoli 3 e 4 del decreto legislativo 10 marzo 2000 n. 74)

ANTIRICICLAGGIO

■ **Soglia critica.** Se il prezzo non dichiarato viene pagato, in tutto o in parte, in contanti (o con assegni bancari trasferibili, anche frazionati) e l'importo del



corrispettivo totale eccede la somma di 12.500 euro, sono applicabili le sanzioni previste dalla normativa antiriciclaggio (articolo 1 del Dl 143/91, convertito dalla legge 197/91); cioè la sanzione amministrativa pecuniaria fino al 40% dell'importo trasferito, che si aggiunge alla sanzione fiscale descritta qui accanto

CONSEGUENZE CIVILISTICHE

■ **Prelazione.** Quando la legge concede ad alcuni soggetti il diritto di prelazione (al conduttore per locazione di immobile adibito a uso commerciale; al confinante o all'affittuario coltivatore diretto del fondo agricolo posto in vendita; a Stato, Regioni, Province e Comuni con immobili sottoposti a vincolo culturale, eccetera), se questo diritto viene violato il titolare può riscattare l'immobile nei confronti dell'acquirente al prezzo dichiarato nell'atto di compravendita (Cassazione, 5 marzo 2002 n. 3175).

■ **Scioglimento.** Quando il contratto è risolto, rescisso, annullato, il compratore potrà ottenere la restituzione del solo prezzo dichiarato in contratto, a meno che non

provi (ma se si sono usati i contanti è impossibile) di aver pattuito e pagato una somma superiore.

■ **Fallimento.** Se dopo l'atto di compravendita il venditore fallisce, il curatore fallimentare o i creditori possono chiedere la revoca degli atti compiuti dal venditore in frode alle loro ragioni: la conoscenza da parte del compratore dell'insolvenza del venditore si presume se il valore di quanto venduto sorpassa notevolmente quello del corrispettivo ricevuto. In tali casi il compratore può solo insinuare nel fallimento il proprio credito pari all'importo dichiarato nell'atto di vendita e non all'importo effettivo, che non può essere provato con la semplice produzione di assegni dell'importo corrispondente (Cassazione, 15 settembre 2000 n. 12172)

Dalla Cassazione stop al cattivo (e illecito) costume di dichiarare nei rogiti di compravendita un corrispettivo inferiore a quello effettivamente pagato dal compratore per abbattere l'imponibile su cui calcolare l'imposta. A far desistere da questo comportamento potrebbe essere una sentenza della Corte di Cassazione che, pur non recentissima (n. 6542 del 24 aprile 2003) sembra destinata ad avere effetti dirompenti e non mancherà di suscitare il confronto tra gli operatori.

Imposte ancorate al valore e non al costo

Secondo la sentenza, «la norma dell'articolo 51 Dpr 26 aprile 1986 n. 131 ha inteso ancorare l'accertamento dell'imposta di registro al valore dell'immobile trasferito, prescindendo del tutto dal corrispettivo pagato. Infatti, la norma richiamata fa riferimento testuale al valore "dichiarato dalle parti nell'atto"». Tra l'altro, non si tratta di una pronuncia isolata, in quanto già nel medesimo senso si era espressa la Commissione tributaria regionale di Venezia (sezione XVIII, sentenza 2/18/01 del 12 febbraio 2001).

■ **L'eterno dilemma prezzo/valore.** Il livello elevato delle aliquote d'imposta che

presentata dal prezzo; ■ **ove in un atto fosse indicato solamente il prezzo, senza alcun accenno al valore del bene, la base imponibile fosse inevitabilmente rappresentata dal prezzo.**

■ **Il sistema di valutazione catastale dei beni immobili serve, nel campo dei contratti per trasferire questi beni, a stabilire un valore dell'immobile che il Fisco non possa contestare (altro è se poi si occulta una parte del corrispettivo pagato, comportamento pesantemente sanzionato pur se si dichiara un prezzo superiore alla valutazione automatica). Vediamo come si calcola la valutazione automatica.**

■ **La Finanziaria 2004.** Nell'ultima Finanziaria (articolo 2, comma 66, legge 350/03) è stato disposto, dal 1° gennaio 2004 e ai soli fini delle imposte di regi-

colpiscono le transazioni immobiliari ha sempre spinto i contraenti ad abbassare il più possibile la base imponibile, anche perché gli uffici preposti ai controlli spesso non hanno provveduto alle verifiche.

■ **Basti ricordare, in senso contrario, che l'articolo 1837 del Codice francese delle im-**

poste sancisce che le fraudolente dichiarazioni rese in qualunque tipo di trasferimento sono punite con tre anni di reclusione e 45mila euro di ammenda; il Tribunale può inoltre pronunciare l'interdizione dai diritti civili e familiari fino a cinque anni. Infine, l'articolo 1840 sancisce la nullità di tut-

te le controdeklarazioni miranti a dissimulare parte del prezzo.

■ **In particolare, da quando, nel 1986, il Testo unico del registro, ha introdotto la cosiddetta «valutazione automatica» non c'è stato ritengo a equiparare il prezzo dichiarato al valore catastale.**

■ **Nulla però di più errato.** A parte le disastrose conseguenze che a livello fiscale e civilistico possono derivare da una dichiarazione di prezzo inferiore rispetto alla realtà (si veda il n. della scheda), la «valutazione automatica» non va intesa come un salvacondotto inoppugnabile. Infatti, dichiarare un

imponibile pari o appena superiore al valore catastale mette sì il contribuente al riparo dall'azione di accertamento di valore (cioè il procedimento che il Fisco può svolgere per accertare che il valore trasferito è maggiore del prezzo dichiarato per applicare a quel valore l'aliquota d'imposta)

■ **È abbastanza facile tuttavia che l'ufficio addetto alla tassazione si ribelli a questa pretesa di maggiore del prezzo dichiarato, il quale quindi dovrà assoggettarsi a pagare l'imposta sul prezzo, chiedendone però immediatamente il rimborso.**

■ **L'ufficio probabilmente negherà il rimborso o non risponderà per nulla, cosicché il contribuente potrà adire le vie contenziose, per le quali sperabilmente si potrebbe riprodurre quanto la Cassazione ha già sancito nella sentenza n. 6542.**

ANGELO BUSANI

A.B.U.

ma non mette al riparo dalla sanzione per occultamento di corrispettivo (che è l'eufemistica terminologia burocratica che descrive la corresponsione di un pagamento "in nero").

■ **Conferma cercasi.** Come procedere ora? I rogiti nei quali si sia indicato un valore indipendentemente dal prezzo sono stati finora rarità ma, alla luce della giurisprudenza sopra riportata, possono ora divenire una prassi quotidiana.

■ **Infatti, se è vero — come dice la Cassazione — che se sia dichiarato (come accade nel caso osservato dalla Cassazione stessa) un prezzo di**

180mila euro circa a fronte di un valore dichiarato, con l'ausilio dei coefficienti catastali, di 35mila circa, la tassazione deve colpire il valore e non il prezzo, può forse essere inaugurata la strada di dichiarare nel rogito sia il valore sia il prezzo e pretendere la tassazione sul valore.

Decisione simile dai giudici tributari di Venezia

Effetto «moltiplicatore»

La rivalutazione delle rendite. L'articolo 3, commi 48 e 51, della legge 662/96 (Finanziaria '97) ha disposto la rivalutazione delle rendite catastali: 5% per la rendita catastale dei fabbricati e 25% per i redditi dominicali dei terreni.

■ **La valutazione automatica.** La rivalutazione dei moltiplicatori è disposta dalla Finanziaria 2004 e la rivalutazione delle rendite della Finanziaria '97 vanno quindi cumulate al fine del calcolo della

valutazione automatica per applicare le imposte di registro, ipotecarie e catastali. Semplificando, si ottiene che:

■ per i terreni si moltiplica il reddito dominicale per 103,125;

■ per i fabbricati C/1 ed E si moltiplica la rendita catastale per 39,27;

■ per i fabbricati A/10 e D si moltiplica la rendita catastale per 57,75;

■ per tutti gli altri fabbricati (quindi per le abitazioni) occorre moltiplicare

la rendita catastale per 115,50.

■ **Un esempio.** Immaginiamo una rendita catastale di 1.000 euro, riferita a un'abitazione. Questa rendita va anzitutto aggiornata del 5% e diventa 1.050; a questo prodotto va poi applicato il moltiplicatore (100) rivalutato del 10%, ottenendosi la moltiplicazione di 1.050 per 110, con il risultato di 115.500 euro: l'importo rappresenta il valore automatico di questo fabbricato (che si ottiene pure con la formula riportata, cioè moltiplicando la rendita catastale di 1.000 per 115,50).

A.B.U.

EUROCONFERENCE

Sistema di informazione integrato

Abbonamenti 9 mesi

La Circolare Tributaria

È un periodico settimanale di aggiornamento e pratica professionale in area fiscale, contabile e societaria.

Dal 2004 un servizio ancora più ricco con:

- la nuova Rubrica dedicata alla Riforma Tributaria
- tre Speciali monografici a carattere periodico, di taglio operativo:
- Le nuove Società di Capitali: aggiornamenti e pratica professionale
- Bilancio di Esercizio, las e Principi Contabili
- Contratti per la Professione e l'Impresa

Abbonamento 9 mesi € 160,00 + IVA

Circolare mensile per l'impresa

È uno strumento di aggiornamento pensato per soddisfare l'esigenza di informazione continua della Clientela dello Studio del Professionista, in ordine alle principali novità e scadenze in ambito fiscale, contabile e giuridico del periodo.

La Circolare viene inviata in formato word e consente allo Studio Professionale gli opportuni adattamenti in relazione alle esigenze specifiche dei propri clienti.

Abbonamento 9 mesi € 120,00 + IVA

Il bollettino

È un periodico di fiscalità e contrattualistica internazionale, rivolto esclusivamente su supporto elettronico.

Il Bollettino approfondisce con taglio pratico-operativo gli aspetti tributari, giuridici, societari, nonché le agevolazioni, i finanziamenti e la pratica professionale sui processi di internazionalizzazione dell'impresa.

Abbonamento 9 mesi € 135,00 + IVA

La Circolare Tributaria	€ 160,00 + IVA	Abbonamento "A": Il Bollettino dell'Internazionalizzazione + La Circolare Tributaria	€ 250,00 + IVA
Circolare mensile per l'impresa	€ 120,00 + IVA	Abbonamento "B": La Circolare Tributaria + Circolare Mensile per l'impresa	€ 230,00 + IVA
Il bollettino	€ 135,00 + IVA	Abbonamento Sistema Integrato: La Circolare Tributaria + Circolare Mensile + Il Bollettino dell'Internazionalizzazione	€ 350,00 + IVA

Per abbonarsi, inviare il coupon compilato a: Gruppo Euroconference, via E. Fermi, 11/a - 37135 Verona - Tel. 045 8201828 - Fax 045 583111 - e-mail: info@euroconference.it

Scarica una copia dei prodotti sul sito www.euroconference.it