

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIII LEGISLATURA —————

N. 2699

DISEGNO DI LEGGE

**d’iniziativa dei senatori PASQUINI, ANGIUS, FERRANTE,
SARTORI, STANISCIÀ, PIERONI e DE MARTINO Guido**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 24 LUGLIO 1997

Nuove norme tributarie per la compravendita di immobili
destinati ad uso di civile abitazione

ONOREVOLI SENATORI. - L'esigenza di una riforma della normativa tributaria in materia di compravendita di immobili destinati ad uso di civile abitazione risulta ormai indifferibile per i seguenti motivi.

In primo luogo, l'acquirente che ha dichiarato nell'atto di compravendita di un immobile un importo superiore a quello risultante dalla applicazione della cosiddetta «valutazione automatica» ha diritto al rimborso dell'imposta di registro pagata in eccedenza.

L'innovativo principio è stato affermato dalla Corte di cassazione (sentenza 28 aprile 1997, n. 3657).

Per la Corte la base imponibile sulla quale va calcolata l'imposta proporzionale di registro in base alla normativa vigente è pari «al massimo» al valore convenzionale dell'immobile, che si ottiene applicando determinati coefficienti alla rendita dello stesso.

La Corte motiva tale asserzione con riferimento al principio contenuto nell'articolo 52, comma 4, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, che prevede che non sono sottoposti a rettifica il valore o il corrispettivo degli immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita, se questi sono in misura non inferiore a cento volte il reddito risultante in catasto. Per il Supremo collegio questa norma pone come valore convenzionale massimo dell'immobile sul quale calcolare l'imposta (base imponibile) quello risultante dall'applicazione dei coefficienti, indipendentemente dal valore dichiarato nell'atto o dal corrispettivo pattuito. È vero che il principio generale sancito dall'articolo 51 dello

stesso testo unico prevede che negli atti di trasferimento degli immobili la base imponibile non può essere inferiore al valore di mercato del cespite o, se superiore, al corrispettivo pattuito ma il terzo comma stabilisce che a questo valore si possa fare riferimento solo in occasione di una rettifica da parte dell'ufficio finanziario. A sua volta, però, il quarto comma dell'articolo 52 esclude la possibilità di rettifica quando il valore dichiarato superi un multiplo del reddito risultante dal catasto.

Per questi motivi la Corte conclude che l'articolo 52 non pone soltanto una limitazione al potere di rettifica dell'amministrazione, ma stabilisce la base imponibile convenzionale sulla quale pagare l'imposta di registro.

In secondo luogo, il decreto-legge 31 dicembre 1996, n. 669, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 1997, n. 30, ha introdotto la possibilità di trascrizione del preliminare di compra vendita di beni immobili ai sensi dell'articolo 2645-bis, terzo comma, del codice civile.

La disposizione introdotta pur derivando da ragioni di carattere fiscale è stata motivata dalla tutela del promissorio acquirente che con la trascrizione del contratto preliminare acquisisce il privilegio speciale sull'immobile oggetto del preliminare stesso.

In tal senso si è pronunciato l'ufficio legislativo del Ministero di grazia e giustizia.

In terzo luogo, la normativa introdotta con il decreto-legge 31 dicembre 1996, n. 669, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 1997, n. 30, cioè la possibilità di trascrivere il preliminare di compra-vendita a tutela dell'interesse

dell'acquirente, è destinata a rimanere priva di efficacia pratica.

Questa possibilità di grande portata innovativa, si scontra infatti con la legge fiscale.

Il preliminare di compravendita che espliciti il prezzo «vero» concordato tra le parti comporta un susseguente rogito che espone però tale prezzo e non l'abituale puro valore catastale.

D'altra parte la legislazione vigente (decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131) prevede, all'articolo 52, comma 4, che non sono sottoposti a rettifica il valore o il corrispettivo degli immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita, se questi sono in misura non inferiore a cento volte il reddito risultante in catasto.

È opportuno quindi (e conveniente per l'erario) ridurre al minimo la tassazione sulla parte di corrispettivo convenuto tra i contraenti e che ecceda il puro valore catastale attribuito al bene, superando quindi le naturali difficoltà a registrare e trascrivere contratti preliminari che espongono il prezzo «vero», che vanificano l'importanza della riforma, dal momento che il compratore preferisce correre il rischio della mancata trascrizione in nome del risparmio fiscale conseguente alla mancata sottoposizione a tassazione di una parte del prezzo pattuito.

Questo è il motivo per il quale il disegno di legge prevede, agli effetti della imposta di registro, l'assoggettamento del valore eccedente il valore catastale all'applicazione di una aliquota ridotta dello 0,50 per cento.

Il disegno di legge prevede poi l'istituzione di un regime speciale IVA, per le vendite di immobili ad uso di civile abitazione ad opera di imprese di costruzione.

Detto regime stabilisce che:

a) la base imponibile anche per l'IVA, sia costituita dal valore catastale con riferimento all'articolo 52 del testo unico dell'imposta di registro.

b) l'IVA assolta dall'impresa costruttrice vada ad aumentare di fatto il prezzo

dell'immobile dell'importo dell'imposta pagata senza esercitare la rivalsa nei confronti dei cessionari (sistema monofase).

c) la base imponibile venga ridotta del 70 per cento a *forfait* per i costi di costruzione per i quali la relativa IVA non sarà deducibile.

Le preoccupazioni dell'amministrazione finanziaria, relative a possibili cadute di gettito non sono suffragate da sufficienti elementi di conoscenza della situazione esistente e del «sommerso» che la legislazione esistente legalizza.

Non si può considerare infatti il solo gettito della imposta di registro e dell'IVA argomentando che oggi il 20 per cento delle compravendite viene effettuata dichiarando il corrispettivo realmente pagato (banche, compagnie assicuratrici, società quotate in borsa, enti pubblici).

È evidente che il calo del gettito ad opera di questo 20 per cento di contribuenti sarà più che compensato da quell'80 per cento che, con una aliquota ridotta, sarà portato a tutelare i suoi interessi, trascrivendo prima il preliminare di compravendita e registrando in seguito il prezzo «realmente» corrisposto.

Occorre considerare anche che i venditori, imprese di costruzione, soggetti tassabili in base a bilancio, dovranno aumentare cospicuamente le loro basi imponibili agli effetti IRPEF o IRPEG.

Nei tempi della *corporate governance*, della trasparenza, della moralizzazione della vita economica e della tutela dei soci e degli azionisti non può essere sottaciuto forse il più importante risultato del provvedimento proposto: l'eliminazione dei «fondi neri» che non è troppo azzardato definire che in questo settore si costituiscano *ope legis*.

Le imprese di costruzione infatti, per soddisfare i compratori, se vogliono rimanere competitive in un mercato in cui il compratore del bene immobile è portato a dichiarare nel rogito il solo valore catastale, sono «costrette» ad accettare queste richieste che del resto, la legislazione fiscale in

qualche modo agevola, per potere continuare ad operare in un mercato per quanto corretto sia.

Venendo al commento tecnico dell'articolo si evidenzia quanto segue: l'articolo 1 del presente disegno di legge separa la determinazione della base imponibile delle operazioni relative a beni immobili da quelle relative alla cessione di aziende, circoscrivendo l'ambito di applicazione del comma 2 a queste ultime. Per le operazioni relative ad aziende, pertanto, l'imposta di registro continuerà ad applicarsi sul valore dichiarato.

L'articolo 2 disciplina la determinazione della base imponibile delle operazioni relative a beni immobili, scindendo la base imponibile in due parti: il valore corrispondente alla rendita catastale moltiplicata ai sensi del comma 4 dell'articolo 52 (lettera *a*), e l'eventuale eccedenza del valore dichiarato dalle parti rispetto al valore catastale (lettera *b*). A tale distinzione i successivi articoli 3 e 4 fanno corrispondere una diversa aliquota, stabilita nella misura dell'otto per cento per il valore catastale, e dello 0,5 per cento per il valore eccedente il valore catastale. L'articolo 5 istituisce un regime speciale dell'IVA. L'imposta sarà assolta dall'impresa costruttrice, la quale non eserciterà la rivalsa nei confronti dei cessionari, ma di fatto aumenterà il prezzo dell'immobile, dell'importo dell'imposta pagata (sistema monofase). La base imponibile, anche per l'IVA, sarà costituita dal valore catastale, individuato con riferimento all'articolo 52 del testo unico dell'imposta

di registro. La base imponibile sarà comunque ridotta del 70 per cento forfettario per le spese sostenute per la costruzione, per le quali la relativa IVA non sarà deducibile. Le cessioni di immobili, pertanto, diventeranno «operazioni non imponibili» (articolo 74, secondo comma).

Le modalità ed i termini per l'applicazione dell'IVA nel nuovo regime speciale saranno stabiliti con il decreto del Ministero delle Finanze previsto dall'articolo 74, terzo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, analogamente alle altre operazioni per le quali è previsto un regime speciale IVA.

L'articolo 6 elimina l'esenzione per talune cessioni di immobili ad uso abitativo, ormai inconciliabile con il nuovo regime definito nel presente disegno di legge.

L'articolo 7 si occupa del caso in cui l'immobile oggetto della vendita non sia ancora censito nel catasto e quindi privo di rendita al momento dell'effettuazione dell'operazione. Per tale situazione, frequente nella realtà, si applicherà una disposizione preesistente (l'articolo 12 del decreto-legge 14 marzo 1988, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 maggio 1988, n. 154), che prevede l'applicazione delle imposte alla rendita proposta dal contribuente, con una successiva comunicazione della rendita effettivamente attribuita all'ufficio del registro, per le verifiche del caso.

L'articolo 8 stabilisce la data di entrata in vigore della nuova legge.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Distinzione tra immobili e aziende)

1. Nel comma 2 dell'articolo 51 del testo unico approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, le parole «beni immobili o diritti reali immobiliari e per quelli che hanno per oggetto» sono soppresse.

Art. 2.

(Determinazione del valore)

1. Dopo il comma 2 dell'articolo 51 del testo unico approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, è inserito il seguente:

«2-bis. Per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, per valore si intende:

a) il valore determinato in base al comma 4 dell'articolo 52;

b) la differenza tra il valore dichiarato dalle parti nell'atto ed il valore determinato in base al comma 4 dell'articolo 52».

Art. 3.

(Aliquote sul valore catastale)

1. All'articolo 1, comma 1, della Tariffa, Parte I, allegata al testo unico approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, al primo paragrafo, in fine, sono aggiunte le parole «, sul valore dell'articolo 51, comma 2-bis, lettera a)».

Art. 4.

*(Aliquota sul valore eccedente
il valore catastale)*

1. All'articolo 1, comma 1, della Tariffa, Parte I, allegata al testo unico approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, dopo il primo paragrafo sono inserite le seguenti parole: «Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi e costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità sul valore dell'articolo 51, comma 2-bis, lettera b): 0,5 per cento».

Art. 5.

(Regime speciale IVA)

1. All'articolo 74, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, è aggiunta la seguente lettera:

«f) per le cessioni di fabbricati, o di porzioni di fabbricato, a destinazione abitativa, dall'impresa costruttrice, applicando l'imposta sul valore determinato ai sensi del comma 4 dell'articolo 52 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, diminuito del 70 per cento a titolo di forfettizzazione delle spese sostenute per la costruzione».

Art. 6.

(Abolizione esenzione IVA)

1. Il punto 8-bis dell'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, è abrogato.

Art. 7.

(Immobili non censiti in catasto)

1. Nel primo paragrafo del primo comma dell'articolo 12 del decreto-legge 14 marzo 1988, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 maggio 1988 n. 154, le parole «del comma 4 dell'articolo 52 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131», sono sostituite dalle seguenti: «del comma 2-*bis* dell'articolo 51 e del comma 4 dell'articolo 52 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, nonchè della lettera *f*) del primo comma dell'articolo 74 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1972, n. 633».

