

CAMERA DEI DEPUTATI N. 6036

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato PISICCHIO

Modifiche al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, in materia di trasferimenti immobiliari

Presentata il 27 luglio 2005

ONOREVOLI COLLEGHI! — Come è noto, la compravendita di beni immobili deve essere tassata in base al prezzo dichiarato nell'atto (articolo 51 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131) e l'amministrazione finanziaria ha facoltà di accertare un maggior valore, solo se quel prezzo dichiarato risulta inferiore al cosiddetto « valore catastale rivalutato », (articolo 52 del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986); fa eccezione solo la compravendita di terreni edificatori.

Nella prassi delle contrattazioni immobiliari si è affermata la consuetudine di dichiarare, negli atti pubblici, un prezzo di compravendita inferiore al vero, al fine di conseguire la tassazione sul valore catastale e non sul prezzo effettivamente pa-

gato. Tale prassi è così diffusa e consolidata da ingenerare la convinzione che sia legittima, ma non lo è; che non comporti conseguenze, mentre invece può provocare una serie di effetti collaterali sia a danno dei contraenti, sia in detrimento di interessi legittimi della collettività.

Tale prassi comporta anche un utilizzo abnorme di denaro contante nelle transazioni immobiliari; comporta che tutti gli atti indistintamente vengano segnalati ai fini degli accertamenti di legge, nonché una difficoltà pratica rilevante nel determinare un quadro reale dei valori economici del mercato immobiliare in Italia.

Pertanto, si ritiene urgente e indifferibile, con la presente proposta di legge, ristabilire l'equilibrio normativo, recependo l'uso ormai consolidato su tutto il territorio nazionale, ormai da quasi vent'anni, così da assicurare trasparenza

nelle compravendite immobiliari, ottenendo nel contempo una serie di innegabili vantaggi, tra i quali anzitutto l'eliminazione di tutti quei pericoli che civilisticamente accompagnano operazioni di occultamento del prezzo (revocatoria fallimentare, revocatoria normale, azione per lesione *ultra dimidium*, negozio misto con donazione, eccetera).

Si tratta inoltre di rendere più agibile la normativa antiriciclaggio; di liberare forze oggi impegnate nell'attività di accertamento per destinarle a una più utile attività di contrasto a forme di evasione e

di elusione fiscale a ben più alta pericolosità sociale.

Quanto alla copertura finanziaria della presente proposta di legge, si fa presente che le modifiche normative introdotte non comportano alcun costo per l'erario, dal momento che la tassazione delle compravendite immobiliari già viene riferita al valore catastale rivalutato; né si devono temere elementi di rigidità sul gettito futuro, dal momento che la potestà dell'erario di modificare i parametri fiscali dei valori catastali non viene qui in alcun modo modificata, né limitata.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

1. L'articolo 51 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica, 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, è sostituito dal seguente:

« ART. 51 (*Valore dei beni e dei diritti*).

— 1. Ai fini dei precedenti articoli si assume come valore dei beni o dei diritti, salvo il disposto dei commi successivi, quello dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto.

2. Per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari e per quelli che hanno per oggetto aziende o diritti reali su di esse, si intende per valore il valore venale in comune commercio, salvo il disposto dei commi successivi.

3. Per gli atti aventi ad oggetto il trasferimento di immobili o la costituzione di diritti reali di godimento sugli stessi, ad esclusione delle servitù, la base imponibile è costituita, indipendentemente dal corrispettivo pattuito, dal valore di tali beni determinato in misura pari alla rendita catastale o al reddito dominicale, rivalutati secondo le disposizioni di legge, moltiplicati per i coefficienti in vigore al momento della formazione dell'atto. Per i terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria, la base imponibile è determinata ai sensi dei commi 2, 4 e 5.

4. Per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari l'ufficio del registro, ai fini dell'eventuale rettifica, salvo quanto disposto al comma 3, controlla il valore di cui al comma 1 avendo riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla

data dell'atto o a quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo, che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni, ovvero al reddito netto di cui gli immobili sono suscettibili, capitalizzato al tasso mediamente applicato alla medesima data e nella stessa località per gli investimenti immobiliari, nonché ad ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai comuni.

5. Per gli atti che hanno per oggetto aziende o diritti reali su di esse il valore di cui al comma 1 è controllato dall'ufficio del registro con riferimento al valore complessivo dei beni che compongono l'azienda, compreso l'avviamento ed esclusi i beni indicati nell'articolo 7 della parte I della tariffa e nell'articolo 11-*bis* della tabella, al netto delle passività risultanti dalle scritture contabili obbligatorie o da atti aventi data certa a norma del codice civile, tranne quelle che l'alienante si sia espressamente impegnato ad estinguere e quelle relative ai beni di cui al citato articolo 7 della parte I della tariffa e all'articolo 11-*bis* della tabella. L'ufficio del registro può tenere conto anche degli accertamenti compiuti ai fini di altre imposte e può procedere ad accessi, ispezioni e verifiche secondo le disposizioni relative all'imposta sul valore aggiunto ».

ART. 2.

1. L'articolo 52 del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, è sostituito dal seguente:

« ART. 52. (*Rettifica del valore degli immobili e delle aziende*). — 1 L'ufficio del registro, se ritiene che i beni o i diritti di cui ai commi 4 e 5 dell'articolo 51, diversi da quelli per i quali il comma 3 dello stesso articolo prevede la determinazione della base imponibile indipendentemente dal corrispettivo pattuito, hanno un valore venale superiore al valore dichiarato o al corrispettivo pattuito, provvede con lo

stesso atto alla rettifica e alla liquidazione della maggiore imposta, con gli interessi e le sanzioni.

2. L'avviso di rettifica e di liquidazione della maggiore imposta deve contenere l'indicazione del valore attribuito a ciascuno dei beni o diritti in esso descritti, degli elementi di cui all'articolo 51 in base ai quali è stato determinato, l'indicazione delle aliquote applicate e del calcolo della maggiore imposta, nonché dell'imposta dovuta in caso di presentazione del ricorso.

3. La motivazione dell'atto deve indicare i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che lo hanno determinato. Se la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto né ricevuto dal contribuente, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama salvo che quest'ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale. L'accertamento è nullo se non sono osservate le disposizioni di cui al presente comma.

4. L'avviso è notificato nei modi stabiliti per le notificazioni in materia di imposte sui redditi dagli ufficiali giudiziari, da messi speciali autorizzati dagli uffici del registro o da messi comunali o di conciliazione.

5. Non è sottoposto a rettifica il valore degli immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, dichiarato in misura non inferiore, per i terreni, a settantacinque volte il reddito dominicale risultante in catasto e, per i fabbricati, a cento volte il reddito risultante in catasto, aggiornati con i coefficienti stabiliti per le imposte sul reddito, né i valori corrispettivi della nuda proprietà e dei diritti reali di godimento sugli immobili stessi dichiarati in misura non inferiore a quella determinata su tale base ai sensi degli articoli 47 e 48. Ai fini della disposizione del presente comma le modifiche dei coefficienti stabiliti per le imposte sui redditi hanno effetto per gli atti pubblici formati, per le scritture private autenticate e gli atti giudiziari pubblicati o emanati dal quindicesimo giorno successivo a quello di pubblicazione dei decreti previsti dagli articoli 28, 29, 37 e 38 del Testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente

della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, nonché per le scritture private non autenticate presentate per la registrazione da tale data. La disposizione del presente comma non si applica per i terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria.

6. I moltiplicatori di settantacinque e cento volte possono essere modificati, in caso di sensibili divergenze dai valori di mercato, con decreto del Ministro dell'economia delle finanze pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale*. Le modifiche hanno effetto per gli atti pubblici firmati, per le scritture private autenticate e per gli atti giudiziari pubblicati o emanati dal quindicesimo giorno successivo a quello di pubblicazione del decreto nonché per le scritture private non autenticate presentate per la registrazione da tale data ».

PAGINA BIANCA

€ 0,30



14PDL0076820