Circolare n. 11 del 2.11.2009

Eliminazione del valore OMI nelle compravendite immobiliari

Premessa

Si porta a conoscenza che sul supplemento Ordinario n. 110 alla Gazzetta Ufficiale n. 161 del 14 luglio 2009, è stata pubblicata la Legge 7 luglio 2009 n. 88 - Legge Comunitaria - che tra le differenti novità apportate, elimina le disposizioni in materia di accertamento sulle compravendite immobiliari in base al valore normale, sia ai fini IVA che delle imposte sul reddito.

La Legge Comunitaria 2008 all'articolo 24, rappresenta per quanto concerne gli accertamenti fiscali nel settore immobiliare, un ritorno al passato, collegato in sostanza all'abrogazione di disposizioni approvate appena tre anni prima, ma che hanno sin dalla loro emanazione ricevuto un nutrito numero di critiche pervenute da diverse sedi anche istituzionali (ANCE, Ordine Dottori Commercialisti).
Con la presente circolare si illustrano i temi di cui all'indice, allo scopo di fornire un quadro sintetico e puntuale, degli effetti delle modifiche comunitarie.

Indice

1. Inquadramento normativo
2. Il valore normale
3. Modifiche riguardanti l'IVA
4. Modifiche riguardanti le imposte dirette

1. Inquadramento normativo

La Legge Comunitaria 2008 all'articolo 24, ha abrogato le disposizioni, introdotte dal D.L. 4 luglio 2006 n.223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006 n. 248 c.d. decreto "Visco- Bersani", che permettervano all'Amministrazione Finanziaria di emettere accertamenti di tipo analitico per i trasferimenti immobiliari, ai fini IVA e sulle imposte dei redditi, sulla base del valore normale degli immobili (art. 54 terzo comma del DPR 633/72 e art. 39 comma 1 lett. d) terzo perido del DPR 600/73).

Gli Uffici, qualora il corrispettivo indicato per una cessione immobiliare fosse risultato inferiore al valore normale dell'immobile, determinato sulla base dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, meglio noto come OMI, avevavo il potere di rettificare quanto dichiarato dal contribuente.
In tale scenario il legislatore italiano, sulla scorta degli ammonimenti pervenuti in sede europea, ha abrogato quanto introdotto dal decreto "Visco-Bersani" nel 2006, che appariva in netto contrasto con la norma europea che prevede, quale base imponibile dell'operazione IVA, il corrispettivo versato o da versare al cedente.

In particolare la riscrittura delle norme in materia di accertamento, sia ai fini IVA, che delle imposte sul reddito, ha eliminato qualsiasi riferimento al "valore normale" quale strumento d'accertamento automatico sulle compravendte immobiliari che abbia natura di presunzione legale, e per coordinamento normativo, deve intendersi abrogata anche la disposizione in base alla quale, ai fini IVA, nel caso di trasferimento immobiliare finanziato con un mutuo ipotecario o finanziamento bancario, il valore normale non possa essere inferiore all'ammontare del mutuo o del finanziamento erogato (art. 35, comma 23 bis Legge 248/2006).

2. Il valore normale

Il valore normale, al di là dello specifico argomento delle cessioni immobiliari, può essere definito, come il dato medio che emerge dale transazioni che si concludono in normali condizioni di mercato tra soggetti indipendenti.
Con un Provvedimento datato 2007 emesso dal Direttore dell'Agenzia delle Entrate, si definivano con precise istruzioni, i contorni di quale dovesse essere il critero per determinare il valor normale nelle cessioni immobiliari, ed in tale contesto un ruolo fondamentale venne conferito alle quotazioni OMI[1].

Il Provvedimento disponeva altresì che "*…i criteri utili per la determinazione periodica del valore normale dei fabbricati… sono stabiliti sulla base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*[2]*…*". Pertanto in questi ultimi anni i dati OMI, sono stati utilizzati dagli Uffici, per determinare il valore normale per le rettifiche delle dichiarazioni dei contribuenti.
Il solo verificarsi di un valore normale, superiore al corrispettivo dichiarato nella cessione immobiliare, era un elemento sufficiente affinchè sorgesse l'accertamento, atteso che il D.L. 223/2006, all'art. 35 aveva conferito a tale circostanza la forza di presunzione relativa di ricavi non dichiarati.

Con la menzionata abrogazione, l'Agenzia delle Entrate, non ha più il potere di fondare le rettifiche dei ricavi dichiarati, o del valore aggiunto soggetto ad IVA in relazione alla cessione dei fabbricati, solo sul c.d. valore normale.
Il potere di rettifica potrà essere utilizzato dagli Uffici, solo con l'ausilio di probanti elementi documentali, che in quanto tali avranno oramai il peso di sole presunzioni semplici, supportate da necessari requisiti di precisione e concordanza da valutare caso per caso.

3.Modifiche riguardanti l'IVA

Fin dall'origine della norma era stato evidenziato che l'utilizzo del valore normale violava la normativa IVA europea in materia di individuazione della base imponibile (costituita dal corrispettivo pattuito, coincidente con quanto esposto in fattura, e non da un valore prestabilito

[1] L'OMI è una banca dati delle quotazioni immobiliari, che è in grado di fornire il valore di mercato minimo e massimo egli immobili, suddivisi per zona e tipologia.
[2] Il Provvedimento stabilisce l'utilizzo di una formula matematica per addivenire alla determinazione del valore normale, partendo da dati OMI e sommando ad essi dei coefficienti correttivi del valore, in funzione del tipo di immobile e di categoria catastale, del suo stato di conservazione, superficie, livello e piano.

statisticamente, come le quotazioni OMI), a seguito della quale, è stata avviata la procedura di infrazione nei confronti dell'Italia.

Pertanto il legislatore italiano, si è adeguato a tali indicazioni, e attraverso la Comunitaria 2008, ha abrogato la norma di cui all'articolo 54, terzo comma, secondo periodo del DPR 633/72, con la conseguenza che gli Uffici, non potranno più svolgere rettifiche di tipo analitico sulla base del valore normale degli immobili.
Ad avvalorare tale tesi, ed a fornire ulteriori spunti di riflessione è intervenuta di recente anche la circolare Assonine n. 42/2009, a commento della Comunitaria 2008, con la quale si sottolinea la preclusione per l'Amministrazione Finanziaria ad effettuare accertamenti ai fini IVA, su valori OMI anche con riferimento a transazioni anteriori alla modifica dell'art. 54 comma 3 del DPR 622/72 ad opera della Comunitaria 2008.

Nella sua lucida analisi, Assonime aggiunge infatti che l'abolizione decretata dalla Comunitaria, deve considerarsi avente carattere retroattivo, poiché la norma deve essere considerata come non più operante anche in riferimento agli accertamenti effettuati prima della sua abrogazione.
Appare chiaro, che la misura è stata adottata per rimuovere una disposizione incompatibile con il sistema IVA comunitario, per cui gli accertamenti effettuati sulla base dei predetti illegittimi canoni, e posti in essere prima del 29 luglio 2009 (data di entrate in vigore della legge) sono da considerarsi retroattivamente nulli, trattandosi di una disposizione di carattere procedurale[3].

4. Modifiche riguardanti le imposte dirette

La Comunitaria 2008, ha riservato lo stesso trattamento anche all'articolo 39 primo comma, lett. d) del DPR 600/73, anche se in questo caso non vi era alcuna interrelazione con disposizioni comunitarie, abrogando di fatto ogni riferimento al valore normale nelle cessioni aventi ad oggetto beni immobili.

Anche per le imposte dirette l'Agenzia delle Entrate sosteneva che i valori OMI, conferissero una presunzione legale, mentre il dato normativo, racchiuso nel citato articolo 39, faceva riferimento alla possibilità di effettuare la rettifica sulla base di presunzioni semplici, purché gravi, precise e concordanti.
Il richiamo alle presunzioni semplici, fin troppo evidente nel dettato dell'articolo 39, è stato poi confermato anche dalle prime Commissioni Tributarie, intervenute sulla materia e quindi per evitare inutile contenzioso anche tale norma è stata abrogata.

****

Si resta a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Dott. Gianmaria Di Meglio
dimeglio@studiofiorentino.com

Dott. Marco Fiorentino
marcofiorentino@studiofiorentino.com

[3] La stessa Agenzia delle Entrate in fase di introduzione delle disposizioni ora abrogate ha sottolineato che si tratta di disposizioni procedurali, e come tali, applicabili anche con riferimento a fatti pregressi.

Dott. Maurizio Moccaldi Ruggiero
mauriziomoccaldi@studiofiorentino.com

DISCLAIMER
La presente circolare ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere tecnico né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza specifica.