

Novità in materia di accertamento fiscale per i trasferimenti immobiliari

Con la legge n. 248/06 – legge di conversione del Decreto legge n. 223/06 (Decreto Bersani) – recante, tra l'altro interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale, sono state previste nuove disposizioni in materia di accertamento delle cessioni immobiliari soggette ad IVA ovvero ad imposta di registro.

Per l'accertamento ai fini IVA, l'ufficio preposto viene investito di più ampi poteri, in quanto esso può rettificare direttamente la dichiarazione annuale IVA qualora il corrispettivo della cessione di un bene immobile risulti dichiarato in misura inferiore al *valore normale* del bene medesimo, laddove per valore normale si intende il prezzo pagato per beni simili ceduti nel periodo e nel luogo in cui sono state effettuate analoghe operazioni.

Nello specifico, per i trasferimenti immobiliari soggetti ad IVA e finanziati tramite mutui fondiari o finanziamenti bancari, il valore normale non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o del finanziamento erogato.

Per l'accertamento ai fini delle imposte dirette, l'ufficio preposto può avviare un procedimento volto a provare l'esistenza di attività non dichiarate, che aumentano l'ammontare dei ricavi rispetto al valore normale del bene oggetto della cessione.

Tale accertamento si applicherà anche alle cessioni di immobili che hanno come conseguenza l'ottenimento delle c.d. plusvalenze.

Per l'accertamento ai fini dell'imposta di registro, ovvero per le cessioni immobiliari effettuate da parte di soggetti privati, l'ufficio preposto non può promuovere l'accertamento fiscale se viene indicato un corrispettivo uguale o superiore al *valore catastale*.

Ciò riguarda cessioni immobiliari fra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali o professionali, aventi come oggetto immobili ad uso abitativo, nonché quelle cessioni per le quali l'acquirente richiede al notaio, in sede di stipula del rogito, l'applicazione delle imposte indirette non sul corrispettivo pattuito, bensì sul valore catastale dell'immobile.

Non è dato sapere se le disposizioni sopra richiamate siano applicabili anche agli atti stipulati anteriormente al 4 luglio 2006.