

CALCOLO DEL VALORE NORMALE DEGLI IMMOBILI

Maurizio Rulli

Analisi dei criteri di calcolo utili per la corretta applicazione del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate emanato in attuazione della Finanziaria 2007.

Con il provvedimento del 27 luglio 2007 l'Agenzia delle Entrate ha dato attuazione al disposto del comma 307 della legge 296 del 27 dicembre 2006 (Finanziaria 2007), con il quale, per i nuovi poteri dell'Amministrazione finanziaria per gli accertamenti sulle compravendite immobiliari, è stato attribuito all'Agenzia stessa il compito di individuare i criteri utili per la determinazione del valore normale degli edifici.

In pratica, in base a quanto previsto dalla normativa attuale, a far data dal primo gennaio 2007 la tassazione sugli immobili in compravendita è determinata dal valore normale individuato secondo quanto previsto dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007.

Per valore normale, quindi, si intende il valore di mercato calcolato sui valori individuati dall'Agenzia stessa.

Sono esclusi gli atti di compravendita relativi ad abitazioni e relative pertinenze nei quali l'acquirente è una persona fisica non esercente attività d'impresa o professionale.

L'organismo di riferimento per calcolare il valore normale

nelle compravendite è l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che ha il quadro delle valutazioni di tutto il territorio italiano nella sua banca dati.

La banca dati dell'OMI è aggiornata con cadenza semestrale, e nelle schede in essa contenute sono riportati i valori minimi e massimi delle unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, commerciale e parcheggi riferite a zone omogenee (in mancanza a zone limitrofe) al momento in cui è stipulato l'atto di compravendita, con uno stato di manutenzione e conservazione normale.

Da queste schede, quindi, è possibile determinare il valore normale di un immobile, espresso in euro/mq, applicando alcuni coefficienti cor-

All'Agenzia Entrate il compito di individuare i criteri per la determinazione del valore normale degli edifici.



Allegato C (DPR n. 138 del 23 marzo 1998)

Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

... omissis...

rettivi che tengono conto del taglio della superficie, del livello del piano e della categoria catastale, e questo secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento.

Il calcolo del valore normale dell'immobile andrà integrato anche tenendo conto di altri fattori significativi come il valore del mutuo per gli atti soggetti ad IVA, se di importo superiore a quello dichiarato nell'atto di compravendita.

Come detto prima, il valore normale da calcolare prendendo come riferimento i valori ricavati dalle schede dell'OMI, si ricaverà con l'applicazione di coefficienti correttivi per fare in modo che il valore calcolato si avvicini il più possibile alle caratteristiche peculiari dell'immobile stesso.

C'è anche da dire che il valore normale dell'immobile può non essere rispondente alla realtà, e quindi, dichiarando

un valore inferiore, ci sarà un accertamento fiscale sulla compravendita.

L'Agenzia delle Entrate, con risoluzione n. 170/E del 13 luglio 2007, ha chiarito che il contribuente può sempre confutare, fornendo la prova contraria, le rettifiche apportate dall'Agenzia stessa sui corrispettivi derivanti dalla compravendita.

In pratica, il valore normale dell'immobile oggetto di compravendita è determinato dal prodotto fra la superficie espressa in metri quadri risultante dal certificato catastale o, in difetto, calcolata ai sensi dell'allegato C al decreto del Presidente della Repubblica n. 138 del 23 marzo 1998, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Per maggior chiarezza, si ri-

Il contribuente può sempre confutare le rettifiche apportate dall'Agenzia sui corrispettivi derivanti dalla compravendita.

portano nel riquadro accanto stralci dell'allegato C al DPR n. 138 del 23 marzo 1998.

Per gli immobili a destinazione d'uso diversa dal residenziale, il valore normale è determinato dalla media fra il valore massimo ed il valore minimo espresso dall'OMI riferito al periodo dell'atto di compravendita ed allo stato conservativo normale per la specifica destinazione d'uso dell'immobile.

Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo ottimo censito dall'OMI oppure, in difetto di tale dato, applicando al valore trovato il coefficiente moltiplicatore di 1,3.

Possiamo praticamente riportare quanto finora descritto nella formula pubblicata nella pagina seguente:

Valore normale = valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario è determinato con la seguente formula:

Valore norm. unit. = val OMI min + (val OMI max - val OMI min) x K

Dove val OMI min e val OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in euro/mq nella banca dati dell'OMI e K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolata secondo la seguente formula:

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

dove

K1 (taglio superficie)

Fino a 45 mq	1
Oltre 46 mq fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 (livello di piano)

Piano seminterrato	0
Piano terra	0,2
Piano primo	0,4
Piano intermedio	0,5
Piano ultimo	0,8
Piano attico	1

Infine, al valore normale calcolato tenendo conto di tutto quanto finora descritto, si dovrà applicare il coefficiente di adeguamento della categoria catastale, per effetto della conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI.

Tale coefficiente è pari a zero per tutte le categorie, tranne che per le seguenti conversioni:

- A/4 abitazione popolare corrispondente ad abitazione economica OMI - coefficiente correttivo :1,05;
- A/5 abitazione ultra popolare corrispondente ad abitazione economica OMI - coefficiente correttivo :1,10;
- A/6 abitazione rurale corrispondente ad abitazione economica OMI - coefficiente correttivo :1,20;
- A/8 abitazioni in ville corrispondente a ville e villini OMI - coefficiente correttivo: 1,10

- A/9 castelli, palazzi storici corrispondente ad abitazioni signorili OMI - coefficiente correttivo: 1,50.

In mancanza di una specifica quotazione OMI per una determinata tipologia edilizia nella zona di interesse, si riferirà la categoria catastale in esame alla tipologia edilizia OMI più prossima, applicando l'ulteriore coefficiente correttivo sotto riportato:

- Da ville e villini ad abitazioni civili - coefficiente correttivo: 1,20;
- Da abitazioni tipiche ad abitazioni economiche - coefficiente correttivo:1,20;
- Da box a posto auto coperto - coefficiente correttivo: 1,20;
- Da posto auto coperto a posto auto scoperto - coefficiente correttivo: 1,20.

