

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo

Via Luigi Einaudi n. 20 - 12100 CUNEO

QUESITI DIRITTO-FISCO-URBANISTICA: IL COLLEGIO RISPONDE

Richiedente

Geometra xxxxxxxxxxxx di Busca

Quesito

Buongiorno, mi trovo a dover compilare una dichiarazione di successione in cui devo trattare una serie di capannoni censiti in categoria D7 il cui valore catastale complessivo ammonta ad € 1.100.000.

Il de cuius, prima della morte, aveva trattato e concordato la vendita di tali immobili per un valore economico totale di € 500.000, ma, causa complicazioni di salute e conseguente decesso non ha portato a compimento il trasferimento di proprietà.

Ho provato a fare una simulazione con il Docfa per vedere se riuscivo ad abbassare la rendita dei D7 con una eventuale variazione catastale, ma se seguo il prezzario fornito dal catasto non ci riesco, anzi, la rendita aumenta.

Gli eredi ora intendono chiudere il discorso al prezzo concordato dal papà (€ 500.000) con gli acquirenti, pertanto dovrò spedire al più presto la pratica di successione per poi concludere la compravendita.

Domanda:

Nella pratica di successione posso inserire come valore € 500.000 al posto del valore catastale, eventualmente allegando anche una perizia asseverata?

Risposta

Quale premessa occorre evidenziare che in una dichiarazione di successione il valore da dichiarare degli immobili è il valore "venale in comune commercio" alla data di apertura della successione; ciò è previsto dal D.Lgs. 31.10.1990 n. 346 (*Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni*) che all'art. 14, comma 1 (che riprende il contenuto dell'art. 20 del D.P.R. n. 637/1972), dispone quanto segue: <<La base imponibile, relativamente ai beni immobili compresi nell'attivo ereditario, è determinata assumendo: a) per la piena proprietà, il valore venale in comune commercio alla data di apertura della successione>>.

Il concetto di "valore venale in comune commercio" per gli immobili caduti in successione è tuttavia integrato dal disposto del comma 5 dell'art. 34 del medesimo D.Lgs. 346/1990 che prevede: <<Non sono sottoposti 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 sui redditi, né i valori della nuda proprietà e dei diritti reali di godimento sugli immobili stessi dichiarati in misura non inferiore a quella determinata su tale base a norma

dell'art. 14. La disposizione del presente comma non si applica per i terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria.>> .

In sostanza il D.Lgs. 346/1990 dispone come indicazione principale che il valore degli immobili caduti in successione deve essere il "valore venale in comune commercio", ma poi prevede – in evidente alternativa al "valore venale in comune commercio" – la possibilità (quindi una facoltà) che per gli immobili "iscritti in Catasto" il valore dei medesimi può essere dichiarato con riferimento alla rendita (per le unità immobiliari) o al reddito dominicale (per i terreni), ovvero con riferimento a quello che è conosciuto come il "valore catastale" (con la sola eccezione dei terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, per i quali resta confermato quale unico valore il "valore venale in comune commercio" alla data di apertura della successione).

Ciò premesso, con riferimento al caso de quo, occorre evidenziare quanto segue.

- Una serie di capannoni aveva formato oggetto di un accordo preliminare di vendita fra un soggetto A (proprietario) ed un soggetto B per il prezzo concordato di € 500.000.

- Il soggetto A decede prima di stipulare il trasferimento a favore del soggetto B.

- Per poter effettuare il trasferimento al soggetto B è necessario presentare la dichiarazione di successione del soggetto A, tenuto conto che gli eredi di A (i figli, visto che nella domanda si indica "il papà") intendono rispettare l'accordo preliminare di vendita del proprio genitore a favore del soggetto B per il prezzo concordato di € 500.000.

- Dai conteggi effettuati per determinare il "valore catastale" della serie di capannoni risulta che per tale serie di capannoni il "valore catastale" (ex comma 5 art. 34 D.Lgs. 346/1990), da inserire nella dichiarazione di successione, ammonta ad € 1.100.000, e non serve presentare una variazione catastale al fine di ridurre la rendita in quanto la "nuova" rendita risulterebbe addirittura superiore a quella attuale.

- Esiste quindi un'evidente diversità fra il "valore catastale" della serie di capannoni (€ 1.100.000) e il prezzo pattuito (€ 500.000) dal soggetto A per il trasferimento al soggetto B della serie di capannoni.

In una situazione come quella prospettata si consiglia quanto segue.

1)

Nella dichiarazione di successione deve essere indicato il valore di € 1.100.000 risultante dal "valore catastale"; è vero che si dichiara un valore che non corrisponde al prezzo pattuito con il soggetto B, è vero che la diversità (€ 1.100.000 meno € 500.000) origina una differenza in più d'imposta ipotecaria-catastale di € 18.000 (presupponendo che la dichiarazione di successione sconti solo le imposte ipo-catastali e non l'imposta di successione, in virtù delle franchigie esistenti), ma il "valore catastale" mette al riparo gli eredi da ogni eventuale accertamento da parte dell'A.d.E.

Se si ipotizza di dichiarare il valore di € 500.000 nella dichiarazione di successione per la serie di capannoni – pur in presenza di una perizia di stima allegata alla dichiarazione di successione che attesti la congruità dell'importo di € 500.000 con

riferimento allo stato di fatto della serie di capannoni – nulla vieta all’A.d.E., in sede di controllo della dichiarazione di successione, di procedere ad un accertamento del valore della serie di capannoni nella misura che riterrà opportuna, e se procederà ad un accertamento non farà certo riferimento al valore catastale, ma effettuerà un accertamento in base ai disposti del comma 3 art. 34 D.Lgs. 346/1990 (che può portare ad un valore maggiore o minore del valore catastale, sicuramente maggiore di € 500.000).

Gli eredi si troveranno quindi nella situazione di dover fronteggiare un accertamento di valore, con tutte le inevitabili conseguenze (mediazione-reclamo, eventuale ricorso alla Commissione Tributaria): l’importo di € 18.000 che oggi gli eredi devono pagare in più non è certo una piccola cifra, ma è una cifra oggi “certa” per la tranquillità fiscale;

l’altra certezza è che se si dichiara € 500.00 l’A.d.e. procederà sicuramente ad emettere un avviso di accertamento, e le somme che gli eredi saranno chiamati a pagare in futuro sono connesse al valore che accerterà l’A.d.e. ed all’incertezza del contezioso tributario che si instaurerà; occorre tenere conto che si potrà anche verificare la possibilità che gli eredi dovranno versare importi maggiori di € 18.000 fra imposta, sanzioni ed interessi, oltre alle spese per l’eventuale difesa in Commissione Tributaria, se poi gli eredi perdono il ricorso in Commissione saranno anche condannati al pagamento delle spese di difesa dell’A.d.e.

Il primo consiglio è quindi quello di indicare nella dichiarazione di successione il valore di € 1.100.000; con un’avvertenza: in funzione di tutto quanto qui precisato occorrerebbe che il valore dichiarato sia esattamente quello derivante dal conteggio catastale, con il solo arrotondamento all’euro, e non con arrotondamenti superiori (se il valore catastale – ad esempio – porta ad € 1.101.218,14 si deve dichiarare 1.101.218 e non arrotondare ad importi superiori).

Il secondo consiglio è quello di allegare comunque alla dichiarazione di successione una perizia di stima dalla quale risulti, in base ad elementi di valutazione validi e possibilmente fondati (fra i quali non rientra certamente l’accordo preliminare fra il soggetto A ed il soggetto B), che il “valore venale in comune commercio” della serie di capannoni è di € 500.000; a questo punto potrebbe sembrare anomala la circostanza che gli eredi dichiarano € 1.100.000 per la serie di capannoni, e poi allegano alla dichiarazione di successione una perizia che individua invece in € 500.000 il “valore venale in comune commercio” della medesima serie di capannoni;

in realtà non è affatto una anomalia, è un procedimento giuridicamente e fiscalmente corretto per le seguenti ragioni:

- il valore degli immobili, nelle dichiarazioni di successione, dovrebbe sempre essere rappresentato dal “valore venale in comune commercio” alla data di apertura della successione ex comma 1 art. 14 D.Lgs. 346/1990;

- gli eredi dichiarano in successione il valore di € 1.100.000 poiché tale facoltà è ad essi concessa in forza di quanto disposto dal comma 5 art. 34 D.Lgs. 346/1990, facoltà a cui gli eredi si adeguano;

- gli eredi allegano tuttavia alla dichiarazione di successione una perizia, redatta da tecnico incaricato, dalla quale risulta che il “valore venale in comune commercio” non è di € 1.100.000, ma è di € 500.000; questa perizia non ha alcun effetto ai fini

della tassazione della dichiarazione di successione (il 3% si pagherà comunque su € 1.100.000), ma è importante per segnalare comunque all'A.d.e. che il "valore venale in comune commercio" è di € 500.000, ed è necessario che nella perizia il tecnico compilatore premetta che lo scopo della perizia è quello di stimare il "valore venale in comune commercio" della serie di capannoni alla data del decesso del soggetto A (il padre degli eredi).

A questo punto, per completare l'operazione, è necessario che alla successione sia allegata una dichiarazione firmata dagli eredi nella quale gli stessi:

- prendono atto che il "valore venale in comune commercio" della serie di capannoni è di € 500.000 come da perizia del tecnico in data ...;

- ritengono comunque di indicare in successione il "valore catastale" ex comma 5 art. 34 del D.Lgs. 346/1990 al fine di evitare un futuro probabile contrasto con l'A.d.e. in punto valutazione della serie di capannoni, allo scopo primario del contenimento del contenzioso tributario.

Questa dichiarazione è necessaria in quanto giustifica l'apparentemente "strano" scostamento fra i valori, ed è importante in quanto da essa risulta che gli eredi hanno compiuto l'operazione per il "contenimento del contenzioso tributario", contenimento che è "ben visto" e condiviso dall'ordinamento in generale.

Non è necessario che la perizia sia asseverata, l'allegazione della perizia alla dichiarazione di successione presentata all'A.d.E. costituisce già prova certa sulla datazione della medesima (in ogni caso nulla vieta di asseverarla).

2)

Presentata la dichiarazione di successione, gli eredi possono rispettare gli impegni assunti dal soggetto A e procedere all'alienazione della serie di capannoni a favore del soggetto B.

Il prezzo da indicare in atto sarà ovviamente di € 500.000.

A questo punto può nuovamente apparire anomala la circostanza che gli eredi hanno dichiarato € 1.100.000 nella dichiarazione di successione per la serie di capannoni e poi vendono i medesimi immobili per € 500.000.

Ma anche in questo caso, in punto fiscale, esistono tutte le giustificazioni.

Riprendendo quanto sopra indicato al paragrafo 1) gli eredi si sono avvalsi della facoltà di dichiarare il cosiddetto "valore catastale" a sensi di legge, hanno allegato alla successione una perizia attestante che il "valore venale in comune commercio" alla data di apertura della successione era di € 500.000, ed hanno anche allegato alla successione una dichiarazione attestante che il comportamento degli eredi è stato finalizzato al "contenimento del contenzioso tributario".

Per avvalorare il prezzo di € 500.000 si consiglia di richiamare nell'atto di vendita la perizia, specificando che essa si trova allegata alla dichiarazione di successione, oppure nuovamente allegarla al medesimo atto di vendita; se trascorre molto tempo fra la data di apertura della successione e la data dell'atto forse sarebbe meglio integrare la perizia con una nuova - anche semplice - dichiarazione attestante che nonostante il lasso di tempo trascorso il valore è sempre di € 500.000.

Particolarità dell'atto di vendita:

- trattandosi di vendita di una serie di capannoni non è certo applicabile la cosiddetta regola del "prezzo-valore", consentita in sede di vendita solo per le

unità immobiliari abitative, pertanto il prezzo di vendita di € 500.000 è un prezzo che in ogni caso sarà oggetto di valutazione da parte dell'A.d.e., anche qualora il valore catastale fosse – per esempio – di € 200.000 (il valore catastale non ha alcuna influenza);

-l'A.d.e., in sede di verifica dell'atto di vendita, non farà certo riferimento al valore catastale, in quanto non è applicabile – in sede di vendita – per la serie di capannoni, ed occorre anche evidenziare che l'A.d.e. nei suoi accertamenti non fa mai riferimento ai valori catastali, se non quale mero dato informativo; per elevare il prezzo di € 500.000 effettuerà – se lo riterrà opportuno – un accertamento in base ai disposti dell'art. 51 comma 3 del D.P.R. 131/1986;

-l'eventuale accertamento dell'A.d.e. sul prezzo dichiarato in atto di € 500.000 produrrà effetti nei confronti del soggetto B, ovvero sarà il soggetto acquirente B chiamato a versare l'eventuale differenza d'imposta di registro (9%) fra il prezzo di € 500.000 ed il valore X accertato dall'A.d.e., oppure tale soggetto B potrà ricorrere contro l'avviso di accertamento (anche unitamente ai venditori); i venditori (a cui comunque sarà notificato l'eventuale accertamento) possono essere coinvolti nel pagamento di tale differenza d'imposta solo qualora l'A.d.e. non riesca a recuperarla dall'acquirente ed allora – per il principio della solidarietà – il pagamento spetti ai venditori (ipotesi che si può verificare, ma raramente); tutta questa situazione potrà essere meglio inquadrata se e quando l'A.d.e. procederà a notificare l'avviso di accertamento a seguito della vendita, in base alle disposizioni di legge che saranno vigenti al momento;

-i venditori, in punto eventuale plusvalenza, non hanno nulla da pagare, sia in relazione al prezzo di € 500.000 sia in relazione al maggior eventuale futuro valore accertato dall'A.d.e., in quanto la serie di capannoni è di provenienza successoria.

**

Note finali

Quanto sopra prospettato, in punto “capannoni”, è una fattispecie comune a molte situazioni simili, in quanto il “valore in comune commercio” dei capannoni è uno dei valori che maggiormente ha risentito e risente della crisi immobiliare, pertanto le indicazioni ut supra possono valere per numerose situazioni simili, quand'anche ogni caso debba essere valutato specificatamente in base a tutti gli elementi (grado di parentela degli eredi, valori, ecc.).

18 marzo 2021

Nota finale

La risposta che precede è frutto di una iniziativa assunta dal Collegio dei Geometri e G.L. della Provincia di Cuneo nel contesto dell'attività istituzionale di formazione e supporto agli iscritti al Collegio che intendano ottenere risposte a quesiti inerenti alla professione e ad approfondire temi oggetto dei convegni a cui hanno partecipato organizzati dalla Fondazione dei Geometri e G.L. della Provincia di Cuneo. La risposta è evasa all'esito dell'esame puntuale della normativa e della prassi di riferimento, con riferimento alla data del suo rilascio, ed è resa in relazione alle sole informazioni fornite nel quesito, sul presupposto che esse siano complete.

Il Collegio si impegna a fornire la migliore risposta possibile, ma è di comune conoscenza che nei campi diritto-fisco-urbanistica l'evoluzione normativa e le diverse interpretazioni sono all'ordine

del giorno, di conseguenza la risposta non è vincolante e non rende in alcun caso il Collegio responsabile, né laddove siano adottati dai fruitori della risposta comportamenti in linea con le letture e le interpretazioni del Collegio, comportamenti poi smentiti o superati da modifiche normative o da difformi interpretazioni e condotte degli uffici/enti interessati, né tantomeno laddove siano adottati dai citati fruitori comportamenti ispirati dalla risposta ma non coerenti con essa.