

Imposte di registro, ipotecarie e catastali
La così detta "valutazione automatica"
AUMENTO DEI MOLTIPLICATORI DELLE RENDITE
(Art.2, comma 63, Legge n. 350 del 24/12/2003)

L'articolo 52, quarto comma, del D.P.R.131/1986, prevede espressamente l'impossibilità per l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di procedere alla rettifica del valore o del corrispettivo degli immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita, valore e/o corrispettivi dichiarati in misura non inferiore all'importo risultante dall'applicazione di determinati moltiplicatori alla rendita catastale (fabbricati) o di reddito dominicale (terreni) risultanti in catasto ed aggiornati con i coefficienti di rivalutazione stabiliti per le imposte sul reddito.

L'articolo 2, comma 63, Legge n. 350 del 24/12/2003 ha rivalutato i moltiplicatori di cui sopra del 10% (**La disposizione non comporta conseguenze né sulle imposte sui redditi, né sull'Ici.**). A decorrere dall'1/1/2004, quindi, ai soli fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, i moltiplicatori previsti dal comma 4 dell'art. 52 del D.P.R. 131/1986, sono rivalutati nella misura del 10%.

Ne consegue che a far data dall'1/1/2004, in caso di cessione di fabbricati, i valori e/o corrispettivi dichiarati dalle parti non sono soggetti a rettifica se sono uguali o superiori agli importi risultanti dalla moltiplicazione della rendita catastale per i seguenti coefficienti:

- 110, se si tratta di fabbricati appartenenti ai gruppi A, B, C (esclusi A/10 e C/1);
- 55, se si tratta di fabbricati appartenenti alle categorie A/10 e D;
- 37,4 se si tratta di fabbricati appartenenti ai gruppi C/1 e E.

Relativamente ai terreni non edificabili, in caso di cessione, il valore e/o corrispettivo dichiarato dalle parti non è soggetto a rettifica se risulta uguale o superiore all'importo risultante dalla moltiplicazione del reddito dominicale per il coefficiente 82,5.

La valutazione automatica non può, comunque, trovare applicazione per i terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria.

Per quanto concerne la rivalutazione delle rendite catastali e del reddito dominicale occorre, invece, necessariamente tener conto dell'articolo 3, Legge 23 dicembre 1996, n. 662, che ha stabilito, con decorrenza dal primo gennaio 1997:

- relativamente ai fabbricati, comma 48, la rivalutazione delle rendite catastali urbane del cinque per cento ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili e di ogni altra imposta;
- relativamente ai terreni, comma 51, la rivalutazione dei redditi dominicali del venticinque per cento.

Conseguentemente, al fine di determinare il valore da dichiarare per evitare l'accertamento da parte dell'Ufficio del registro, occorre rivalutare del 5% le rendite dei fabbricati e del 25% il reddito dominicale dei terreni.

TIPOLOGIA CATASTALE	RIVALUTAZIONE	MOLTIPLICATORE FINO AL 31-12-2003	MOLTIPLICATORE DALL'1-1-2004
Da A1 a A11 (esclusa A10) Cesclusa C1	Rendita catastale rivalutata del 5%	100	110
C1 - E	Rendita catastale rivalutata del 5%	34	37,4
A10 - D	Rendita catastale rivalutata del 5%	50	55
Terreni	Reddito dominicale rivalutato del 25%	75	82,5

TIPOLOGIA CATASTALE	MOLTIPLICATORE RIVALUTATO DALL'1/1/2004
Da A1 a A11 (esclusa A10) Cesclusa C1	115,5
C1 - E	39,27
A10 - D	57,75
Terreni (reddito dominicale)	103,125

Esempi:

1) Vendita di casa per civile abitazione Cat. A2, rendita catastale •. 1500,00;

Calcolo: R.C. 1500,00 + 5% = 1575,00 x 110 = 173.250,00;

(oppure R.C. 1500,00 x 115,5 = 173.250,00).

Valore minimo da dichiarare per evitare l'accertamento •. 173.250,00

2) Vendita di terreno non suscettibile di destinazione edificatoria, reddito dominicale •. 250,00;

Calcolo: R.D. 250,00 + 25% = 312,50 x 82,50 = 25.781,25;

(oppure R.D. 250,00 X 103,125 = 25.781,25).

Valore minimo da dichiarare per evitare l'accertamento •. 25.781,25.

Pietro Bruno
Team leader
 Agenzia delle Entrate
 Centro di Assistenza Telefonica
 Sderno