Servizio di documentazione tributaria

Titolo del provvedimento:
Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).

(Pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 182 del 07/08/2007)

Preambolo

Preambolo

Testo: in vigore dal 07/08/2007

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA

In base alle attribuzioni conferitegli dalle norme riportate nel seguito del presente provvedimento,

Dispone:

art. 1

Disposizioni in materia di determinazione del valore nominale dei fabbricati

Testo: in vigore dal 07/08/2007

1. Determinazione del valore normale dei fabbricati.

1.1 Ai fini della uniforme e corretta applicazione delle norme di cui all'art. 54, terzo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, all'art. 39, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e all'art. 52 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, i criteri utili per la determinazione periodica del valore normale dei fabbricati ai sensi dell'art. 14 del citato decreto n. 633 del 1972, dell'art. 9, comma 3, del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e dell'art. 51, comma 3, del citato decreto n. 131 del 1986, sono stabiliti sulla base dei valori dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio e di coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile, integrati dalle altre informazioni in possesso dell'ufficio.

1.2 Ai fini del punto precedente, il valore normale dell'immobile e' determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui e' stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale". I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalita' indicate in allegato.

1.3 Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale e' determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso

Servizio di documentazione tributaria

dall'osservatorio del mercato immobiliare riferite al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale" per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita, in particolare "negozi", "magazzini", "uffici", "capannoni industriali", "capannoni tipici", "laboratori", "autorimesse", "posti auto scoperti", "posti auto coperti", "box".

1.4 Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non piu' di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 un moltiplicatore pari a 1,3.

1.5 Al fine di integrare il valore normale dell'immobile occorre tenere conto anche dei seguenti ulteriori criteri in possesso dell'ufficio:

valore del mutuo, per gli atti soggetti a IVA, nel caso sia di importo superiore a quello della compravendita;

prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;

prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione, ad altre prove certe e, in particolare, alle risultanze delle indagini finanziarie;

prezzi che emergono da offerte di vendita del soggetto controllato;

prezzi che emergono da offerte di vendita al pubblico tramite i media;

prezzi che emergono da analoghe vendite eseguite dal soggetto controllato;

ristrutturazioni desunte dai dati relativi ai permessi di costruire e alle D.I.A. (denunce di inizio attivita) trasmesse dai comuni e alle detrazioni dichiarate per spese di recupero del patrimonio edilizio.

1.6 Il valore normale determinato con le modalita' rappresentate nei punti precedenti e' periodicamente sottoposto a variazioni.

Motivazioni.

Le disposizioni del presente provvedimento rispondono all'esigenza di determinare periodicamente in modo unitario il valore normale degli immobili oggetto di compravendita nei settori dell'imposta sul valore aggiunto, delle imposte sui redditi e dell'imposta di registro.

Il decreto-legge n. 223 del 2006 ha dato la possibilita' agli uffici delle entrate di determinare, nell'ambito delle cessioni aventi ad oggetto beni immobili e relative pertinenze, la prova dell'esistenza o inesattezza delle operazioni imponibili sulla base del valore normale dell'immobile.

Per la determinazione del valore normale sono stati individuati criteri che rispondono ad esigenze di uniformita' e correttezza, associando ad un valore fisso altri valori dinamici che possano evitare automatismi e raggiungere l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realta' dei prezzi praticati nel mercato immobiliare.

Il primo degli elementi del calcolo e' tratto dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici.

La seconda griglia di elementi - compresa la tabella di adeguamento delle categorie catastali - e' data da una serie di elementi particolari desunti da analisi dei principali osservatori immobiliari che consente di "personalizzare" il valore dell'immobile nell'ambito del valore di mercato della zona di appartenenza.

La terza griglia di elementi e' rappresentata dalle altre informazioni in possesso dell'ufficio che possono adeguare maggiormente alla realta' l'aspetto personalizzato della valorizzazione dell'immobile.

Il moltiplicatore da applicare - per gli immobili nuovi o ristrutturati da non piu' di quattro anni - al valore definito con le modalita' previste nell'allegato al provvedimento, in caso di

Servizio di documentazione tributaria

mancanza dello stato conservativo "ottimo", e' stato determinato sulla base di analisi effettuate sui dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio e di altri rilevanti osservatori, dello scostamento riscontrato fra atti di compravendita di abitazioni nuove rispetto alle quotazioni O.M.I. e dai risultati di accertamenti eseguiti dall'Agenzia delle entrate.

Riferimenti normativi.

a) Attribuzioni del direttore dell'Agenzia delle entrate:

decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 (art. 57; art. 62; art. 66; art. 67, comma 1; art. 68, comma 1; art. 71, comma 3, lettera a); art. 73, comma 4);

statuto dell'Agenzia delle entrate, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 42 del 20 febbraio 2001 (art. 5, comma 1; art. 6, comma 1);

regolamento di amministrazione dell'Agenzia delle entrate, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 36 del 13 febbraio 2001 (art. 2, comma 1);

decreto del Ministro delle finanze 28 dicembre 2000, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 9 del 12 febbraio 2001;

b) disciplina normativa di riferimento:

legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007);

decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito dalla legge 4 agosto 2006, n. 248;

decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633;

decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600;

testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131;

testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

Il presente provvedimento sara' pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Allegato

Allegato

Testo: in vigore dal 07/08/2007

----> Per visualizzare l'allegato da pag. 40 a pag. 44, consultare il documento in formato pdf. <----

ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

"Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)."

1. Determinazione del valore normale degli immobili residenziali

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\textit{Valore normale unitario} = \textit{Val OMI}_{MIN} + (\textit{Val OMI}_{MAX} - \textit{Val OMI}_{MIN}) \times K$$

dove

Val OMI $_{MIN}$ e Val OMI $_{MAX}$ indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

dove

K_1 (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 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
K_2 (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

COPIA TRATTA DA GURITEL — GAZZETTA UFFICIALE ON-LINE

2. Coefficienti di adeguamento della categoria catastale

- *Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI*

Le categorie catastali **delle unità immobiliari** (Tab. 1, col. 1) trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI sotto elencate (Tab. 1, col. 2). Poiché queste ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il valore normale moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati (Tab. 1, col. 3).

- *Conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante*

Si rappresenta inoltre che, in mancanza di una specifica quotazione OMI per una determinata tipologia edilizia nella zona di interesse, occorre riferire la categoria catastale in esame alla tipologia edilizia OMI più prossima, applicando al valore normale l'ulteriore coefficiente correttivo sotto riportato (Tab. 2, col. 3). In caso di passaggi multipli, i coefficienti correttivi saranno cumulati.

La tabella riporta i coefficienti correttivi per le conversioni da una tipologia edilizia OMI inferiore ad una superiore. Si intende che laddove si rendesse necessario convertire una tipologia edilizia OMI superiore in una inferiore, occorrerà invertire di segno l'operazione (es.: ÷1,20 anziché x 1,20).

Tabella 1 (Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI)

1		*2*	*3*
Categoria catastale delle unità immobiliari	***Descrizione***	***Tipologia edilizia OMI corrispondente***	***I coefficiente correttivo***
A/1	Abitazioni di tipo signorile	Abitazioni signorili	-
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	-
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	-
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	÷ 1,05
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	÷ 1,10
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	÷ 1,20
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini	
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	x 1,10
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	x 1,50
A/10	Uffici e studi privati	Uffici Uffici strutturati	-

COPIA TRATTA DA GURITEL — GAZZETTA UFFICIALE ON-LINE

A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	Abitazioni tipiche	-
C/1	Negozi e botteghe	Negozi	-
C/2	Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità abitativa	Magazzini	-
C/3	Laboratori per arti e mestieri	Laboratori	-
C/6	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	Box	-
D/1	Opifici	Capannoni tipici	-
D/2	Alberghi e pensioni	Pensioni e assimilati	-
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Capannoni industriali	-
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Centri commerciali	-

Tabella 2 (Conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante)

1	*2*	*3*
Tipologia edilizia OMI DA:	**Tipologia edilizia OMI A:**	**Il coefficiente correttivo**
Abitazioni signorili	Ville e villini	-
Ville e villini	Abitazioni civili	x 1,20
Abitazioni civili	Abitazioni tipiche	-
Abitazioni tipiche	Abitazioni economiche	x 1,20
Box	Posto auto coperto	x 1,20
Posto auto coperto	Posto auto scoperto	x 1,20

COPIA TRATTA DA GURITEL — GAZZETTA UFFICIALE ON-LINE

3. Esempi di determinazione del valore normale

1. *Tipo residenziale non nuovo*

Ipotesi: Cessione di unità immobiliare di tipo residenziale, non nuova, di superficie di mq 120, categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare), piano attico.

Tipologia edilizia OMI corrispondente = Abitazioni economiche → quotazione assente
Tipologia edilizia OMI più prossima censita → Abitazioni civili

Stato conservativo "NORMALE"
$Val\ OMI_{MIN}$ 2.000 euro/mq
$Val\ OMI_{MAX}$ 3.500 euro/mq

Calcolo:

K_1 (Taglio superficie) = 0,5
K_2 (Livello di piano) = 1

$K = (0,5 + 3 \times 1) / 4 = 0,875$

Valore normale unitario (abitazioni civili) = 2000 + (3.500 – 2.000) x 0,875 = 3.312,5 €

Correzione tipologia edilizia OMI (da abitazioni civili ad A/4)

Valore normale unitario = 3.312,5 ÷ 1,05 ÷ 1,20 = 2.629 €

Valore normale = 2.629 € x 120 mq = **315.480 euro**

2. *Tipo residenziale nuovo*

Ipotesi: Cessione di unità immobiliare di tipo residenziale, ultimata da un anno, di superficie di mq 50, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), piano primo.

Tipologia edilizia OMI corrispondente = Abitazioni civili → quotazione presente

Stato conservativo "OTTIMO" → quotazione assente
Stato conservativo "NORMALE":
$Val\ OMI_{MIN}$ 3.000 euro/mq
$Val\ OMI_{MAX}$ 5.000 euro/mq

COPIA TRATTA DA GURITEL — GAZZETTA UFFICIALE ON-LINE

Calcolo:

K_1 (Taglio superficie) = 0,8
K_2 (Livello di piano) = 0,4

K = (0,8 + 3 x 0,4) / 4 = 0,5

Valore normale unitario = 3.000 – (5.000 – 3.000) x 0,5 = 4.000 €

Valore normale (fabbricato non nuovo) = 4.000 € x 50 mq = 200.000 euro

Valore normale (fabbricato nuovo) = 200.000 € x 1,3 = **260.000 euro**

3. *Tipo diverso da abitazione*

Ipotesi: Cessione di unità immobiliare con destinazione ufficio, ultimata da un anno, di superficie di mq 75, categoria catastale A/10 (uffici e studi privati).

Tipologia edilizia OMI corrispondente = Uffici → quotazione presente

Stato conservativo "OTTIMO" → quotazione presente
Val OMI $_{MIN}$ 3.500 euro/mq
Val OMI $_{MAX}$ 6.000 euro/mq

Calcolo:

Valore normale unitario (uffici) = (3.500 + 6.000) ÷ 2 = 4.750 €

Valore normale = 4.750 € x 75 mq = **356.250 euro**

07A07110

COPIA TRATTA DA GURITEL — GAZZETTA UFFICIALE ON-LINE