

Accertamento dei valori immobiliari

(Artt. 51 e 52 D.P.R. 131/86)

Avvisi di accertamento e approfondimenti giurisprudenziali

Dott. Vincenzo Ficarella

Presidente Commissione “Processo Tributario” ODCEC Bari

Bari, 18 marzo 2019

ARTICOLO 51

2. **Per gli atti che hanno per oggetto beni immobili** o diritti reali immobiliari e per quelli che hanno per oggetto aziende o diritti reali su di esse, **si intende per valore il valore venale in comune commercio.**

3. **Per gli atti che hanno per oggetto beni immobili** o diritti reali immobiliari **l'ufficio** del registro, ai fini dell'eventuale rettifica, **controlla il valore di cui al comma 1 avendo riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto o a quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo, che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni, ovvero al reddito netto di cui gli immobili sono suscettibili, capitalizzato al tasso mediamente applicato alla detta data e nella stessa località per gli investimenti immobiliari, nonché' ad ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai comuni.**

1. L'ufficio, se ritiene che i beni o i diritti di cui ai commi 3 e 4 dell'articolo 51 hanno un valore venale superiore al valore dichiarato o al corrispettivo pattuito, prevede con lo stesso atto alla rettifica e alla liquidazione della maggiore imposta, con gli interessi e le sanzioni.

2. L'avviso di rettifica e di liquidazione della maggiore imposta deve contenere l'indicazione del valore attribuito a ciascuno dei beni o diritti in esso descritti, degli elementi di cui all'articolo 51 in base ai quali e' stato determinato, l'indicazione delle aliquote applicate e del calcolo della maggiore imposta, nonché dell'imposta dovuta in caso di presentazione del ricorso.

2-bis. La motivazione dell'atto deve indicare i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che lo hanno determinato. Se la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto ne' ricevuto dal contribuente, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama salvo che quest'ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale. L'accertamento e' nullo se non sono osservate le disposizioni di cui al presente comma.

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811
del 27 luglio 2007, recante : *“disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art.1, comma 3, della Legge 27 Dicembre 2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007)”*

il quale dispone, infatti, che *“ ai fini della uniforme e corretta applicazione delle norme di cui...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.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...**integrati** dalle altre informazioni in possesso dell'ufficio”*