

## ***COMMISSIONE STUDI TRIBUTARI***

Studio n. 821 bis

**Gaetano Petrelli**

### **VALORE INZIALE INVIM E VALUTAZIONE AUTOMATICA**

*Approvato dalla Commissione Studi tributari il 18 settembre 1998*

*Approvato dal Consiglio Nazionale il 9 ottobre 1998*

Publicato in *CNN Strumenti*, voce 0890.

Si chiede di conoscere quali siano le modalita' ed i limiti di applicazione del criterio di valutazione automatica per la determinazione del valore iniziale ai fini dell'imposta sull'incremento di valore degli immobili (Invim).

Ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 643, il valore iniziale ai fini dell'imposta sull'incremento di valore degli immobili (Invim) coincide, in linea di massima, con il valore dichiarato, o con quello maggiore definitivamente accertato per il precedente acquisto. Esistono peraltro alcuni casi in cui il valore iniziale coincide con il valore venale ad un dato momento. Si tratta, principalmente, delle seguenti fattispecie, tutte contemplate dal suddetto articolo 6:

- ipotesi in cui il valore dell'immobile agli effetti dell'imposta di registro o di successione era stato determinato, all'atto dell'acquisto, in via automatica, ai sensi delle leggi 20 ottobre 1954 n. 1044 e 27 maggio 1959 n. 355;
- ipotesi in cui l'atto di acquisto non fosse soggetto ne' all'imposta proporzionale di registro o successione, ne' all'imposta sul valore aggiunto (ad esempio, acquisti agevolati, con pagamento dell'imposta di registro in misura fissa);
- ipotesi di acquisti verificatisi in data anteriore al 1° gennaio 1963, in cui il valore iniziale e' quello venale che i beni avevano alla suddetta data del 1° gennaio 1963;
- ipotesi di acquisto per usucapione: il valore iniziale e' quello venale alla data in cui ha avuto inizio il termine per l'usucapione;

- ipotesi di utilizzazione edificatoria dell'area: relativamente all'incremento di valore del fabbricato, rileva il valore venale del fabbricato stesso alla data di fine dei lavori.

In tutte le suddette situazioni, in cui il valore iniziale coincide con quello venale dell'immobile ad un dato momento, il comma 3 *bis* dell'articolo 12 del D.L. 14 marzo 1988 n. 70, aggiunto, in sede di conversione, dalla legge 13 maggio 1988 n. 154, dispone che *“Agli effetti dell'INVIM non e' sottoposto a rettifiche il valore iniziale degli immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita, se dichiarato in misura non superiore, per i terreni, a 60 volte il reddito dominicale risultante in catasto e, per i fabbricati, a 80 volte il reddito risultante in catasto, aggiornati con i coefficienti stabiliti, ai fini delle imposte sul reddito per l'anno di riferimento del valore iniziale, ne' e' sottoposto a rettifica il valore della nuda proprieta' e dei diritti reali di godimento sugli immobili dichiarati in misura non superiore a quella determinata sulla suddetta base agli effetti dell'imposta di registro e dell'imposta di successione. La disposizione si applica anche con riferimento ai presupposti di cui agli artt. 2 e 3 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 643, e successive modificazioni, verificatisi anteriormente alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto sempreche' l'accertamento del valore iniziale non risulti gia' definito alla suddetta data”*. La norma, pertanto, limita il potere di rettifica degli uffici nell'ipotesi in cui il valore iniziale sia dichiarato in misura non superiore ai parametri catastali suindicati; in ogni altra ipotesi, l'ufficio mantiene intatto il proprio potere di accertamento (e quindi puo', ricorrendone i presupposti, effettuare una rettifica “in diminuzione” del suddetto valore iniziale).

Con riferimento alla disposizione in commento, occorre evidenziare, innanzitutto, che i redditi catastali sono quelli vigenti nel momento rilevante ai fini della determinazione del valore iniziale. Cio' vale sia per i redditi dominicali dei terreni (aggiornati con decorrenza dal 1° gennaio 1988, per effetto del D.M. 13 dicembre 1979, pubblicato sulla G.U. n. 47 del 18 febbraio 1980, e del D.M. 11 novembre 1980, pubblicato sulla G.U. n. 315 del 17 novembre 1980 <sup>1</sup>), sia per le rendite catastali urbane (che saranno, quindi, quelle precedenti alla revisione operata

con D.M. 20 gennaio 1990, pubblicato sulla G.U. n. 31 del 7 febbraio 1990, e con D.M. 27 settembre 1991, pubblicato sul supplemento straordinario alla G.U. n. 229 del 30 settembre 1991, nell'ipotesi in cui il momento rilevante ai fini della determinazione del valore iniziale fosse anteriore al 1° gennaio 1992, data di entrata in vigore dei citati provvedimenti).

L'aggiornamento delle suddette rendite catastali, o redditi dominicali, deve aver luogo mediante l'utilizzo degli appositi coefficienti stabiliti, ai fini delle imposte sui redditi, per l'anno di riferimento <sup>2</sup>.

Per quanto concerne i moltiplicatori delle rendite catastali dei fabbricati urbani, e del reddito dominicale dei terreni, deve segnalarsi come l'aggiornamento degli stessi moltiplicatori, effettuato con D.M. 11 novembre 1989 e con D.M. 14 dicembre 1991 (rispettivamente a 100 e 75 dai precedenti 80 e 60, salve alcune particolari categorie catastali per cui il moltiplicatore viene stabilito in 34 o 50), e' limitato, oltre che ai valori rilevanti ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni, a quelli previsti dall'art. 52, comma 4, del D.P.R. 131/1986 e dall'art. 12, *primo comma*, del D.L. 70/1988, e quindi non e' in alcun modo riferito ai moltiplicatori rilevanti ai fini del valore iniziale, indicati nel comma 3 *bis* dello stesso D.L. 70/1988 <sup>3</sup>.

Per quanto riguarda, poi, la rivalutazione (rispettivamente del 5 % delle rendite catastali urbane, e del 25 % dei redditi dominicali dei terreni) effettuata con l'articolo 3, commi 48 e 51, della legge 23 dicembre 1996 n. 662, e con decorrenza dal 1° gennaio 1997, si evidenzia che, in tali disposizioni, la rivalutazione delle rendite catastali urbane e' espressamente effettuata "*ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili e di ogni altra imposta*" (quindi anche ai fini Invim); la rivalutazione del reddito dominicale dei terreni "*ai fini dei tributi diversi da quelli indicati nel comma 50*" (cioe' ai fini di tutte le imposte diverse da quelle sui redditi, e quindi anche ai fini Invim). Il comma 48 suddetto, ai fini delle rendite urbane, fa espresso riferimento alle "*vigenti rendite*", il che esclude in radice la riferibilita' alle rendite non piu' vigenti, in quanto anteriori alla revisione operata nel

---

<sup>1</sup> La decorrenza del 1° gennaio 1988 e' prevista dall'articolo 4, comma 1, del D.L. 4 agosto 1987 n. 326, convertito con modificazioni dalla legge 3 ottobre 1987 n. 403.

<sup>2</sup> I prospetti dei coefficienti, riferiti agli anni dal 1963 al 1988, sono pubblicati sul Notiziario del C.N.N., 1988, fasc. 4, p. 228 ss..

<sup>3</sup> V. in tal senso Ris. Min. Fin. 10 gennaio 1991 n. 1/183/T, in CNN Strumenti, voce 0890, p. 7.1; Circ. C.N.N. del 30 maggio 1998, in Notiziario del C.N.N., 1998, fasc. 4, p. 226.

1991. Più' in generale, sia il comma 48 che il comma 51 effettuano una "rivalutazione" delle rendite, anziche' operare sui "moltiplicatori" di cui sopra. Da cio' deve trarsi la conclusione che anche la rivalutazione operata con la legge 662/1996 non si applica alle rendite catastali, ai redditi dominicali ed ai moltiplicatori rilevanti ai fini del valore iniziale Invim.

In conclusione, le rendite catastali urbane ed i redditi dominicali rilevanti ai fini del valore iniziale sono quelli vigenti al momento di riferimento per la determinazione del valore iniziale medesimo; le rendite urbane devono essere moltiplicate per 80 (qualunque sia la categoria catastale dei fabbricati urbani), e i redditi dominicali dei terreni rilevanti ai fini del valore iniziale devono essere in ogni caso moltiplicati per 60; il tutto previo aggiornamento dei redditi catastali suddetti con i coefficienti stabiliti per l'anno di riferimento.

Altro problema e' quello dell'applicabilita' della c.d. valutazione automatica, relativamente al valore iniziale Invim, nelle ipotesi in cui, nel momento rilevante ai fini della determinazione di detto valore iniziale, il fabbricato urbano, pur dichiarato al N.C.E.U., non fosse iscritto in catasto con attribuzione di rendita. Sotto tale profilo, occorre segnalare la lacunosita' della norma del comma 3-*bis* dell'art. 12, che non richiama in alcun modo il contenuto dei commi da 1 a 2-*bis* del medesimo art. 12, e, quindi, ne' la procedura dell'istanza di attribuzione di rendita, ne' la nuova disciplina della "rendita proposta", ex D.M. 701/1994 (quest'ultima, peraltro, in ogni caso non riferibile al valore iniziale Invim, per ovvi motivi cronologici). L'interpretazione letterale della norma contenuta nel suddetto comma 3-*bis* comporta, pertanto, l'inapplicabilita' del meccanismo dell'istanza di attribuzione di rendita con riferimento al valore iniziale Invim. Queste sono state, peraltro, anche le conclusioni dell'Amministrazione Finanziaria, che si e' testualmente espressa nel senso che "*La limitazione al potere rettificativo non opera nei confronti degli immobili ai quali non sia stata ancora attribuita la rendita catastale, anche se l'iscrizione in catasto e' stata gia' richiesta dagli interessati*"<sup>4</sup>. Pur segnalandosi l'iniquita' della soluzione prospettata, ed il dubbio di incostituzionalita' - per ingiustificata disparita' di trattamento - che nasce dal confronto delle varie

---

<sup>4</sup> Circ. Min. Fin. 9 luglio 1998 n. 6 (prot. 1/143).

disposizioni contenute nell'art. 12, e' consigliabile, prudenzialmente, tener conto del citato orientamento dell'Amministrazione Finanziaria.

Occorre, infine, segnalare un'altra particolarita' della disciplina contenuta nel comma 3 *bis* dell'art. 12. La disposizione non distingue, a differenza dell'art. 52, comma 4, del D.P.R. 131/1986 e dell'art. 34, comma 5, del D. Lgs. 346/1990, i terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria da quelli che non hanno tali caratteristiche, ai fini della valutazione automatica. Da cio' la conclusione, tratta dalla stessa Amministrazione Finanziaria, che *“Diversamente da quanto disposto nei menzionati articoli 52 del D.P.R. n. 131/1986 ed 8 della legge n. 880/1986, la norma in discorso trova applicazione anche per i terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria, non essendo in essa contemplata alcuna esclusione in proposito”*<sup>5</sup>.

Gaetano Petrelli

---

<sup>5</sup> Circ. Min. Fin. 9 luglio 1998 n. 6 (prot. 1/143), *cit.*.