



Dott. Gaetano Petrelli
NOTAIO

Corso Cobianchi, 62 - Verbania (VB)

Tel. 0323.516881 - Fax 0323.581832

Cod.Fisc. PTR GTN 62D25 F848T P. IVA 01302980030

VALORI CATASTALI

I seguenti prospetti sinottici individuano il coefficiente, per il quale moltiplicare la rendita catastale al fine di ottenere il valore minimo catastale ai sensi dell'art. 52 del d.p.r. 131/1986:

A) – IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI - ACQUISTO DELLA PRIMA CASA DI ABITAZIONE E SUE PERTINENZE.

Fabbricato abitativo e relative pertinenze:	115,500
Terreno pertinenziale:	103,125

B) – IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI - ACQUISTO DI ALTRI IMMOBILI.

Fabbricati – C/1 ed E:	42,84
Fabbricati – A/10 e D:	63,00
Fabbricati – B:	147,00
Altri fabbricati:	126,00
Terreni:	112,50

C) – IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO (IVA).

- Vedi sopra, lettere A) e B).

N.B.: Ai sensi dell'art. 52, comma 5-bis, del d.p.r. n. 131/1986, come aggiunto dall'art. 35, comma 23-ter, del d.l. n. 223/2006, la valutazione "automatica" (sulla base del valore catastale, calcolato come sopra) si applica alle sole cessioni di immobili disciplinate dall'art. 1, comma 497, della legge n. 266/2005 (cioè a quelle cessioni - intercorse tra persone fisiche, aventi ad oggetto immobili abitativi e relative pertinenze - nelle quali le parti optano per l'indicazione in atto dell'intero corrispettivo pattuito, avvalendosi nel contempo della tassazione su base catastale). Riguardo ad ogni altra cessione, la dichiarazione in atto del mero valore catastale non mette al riparo le parti dalle gravi conseguenze di ordine penale, civile ed amministrativo previste dalla legge per il caso di dichiarazioni false o reticenti.

Riferimenti normativi relativi alla rivalutazione delle rendite catastali

L'art. 2, comma 66, della legge 24 dicembre 2003 n. 350 (in suppl. ord. n. 196/L alla G.U. n. 299 del 27.12.2003) prevede, ai soli fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, l'aumento dei moltiplicatori, previsti dal comma 5 dell'art. 52 del D.P.R. 131/1986, e precisamente una loro rivalutazione del dieci per cento, con decorrenza dal 1° gennaio 2004.

I moltiplicatori (rispettivamente, 75 per i terreni; 34 per i fabbricati censiti in categoria C/1 ed E; 50 per i fabbricati censiti in categoria A/10 e D; 100 per gli altri fabbricati urbani) sono quelli previsti dal D.M. 14 dicembre 1991 (in G.U. n. 295 del 17.12.1991).

In precedenza, l'art. 3, commi 48 e 51, della legge 23 dicembre 1996 n. 662 aveva previsto la rivalutazione delle rendite catastali dei fabbricati e dei redditi dominicali dei terreni, rispettivamente nella misura del cinque e del venticinque per cento. Le due rivalutazioni – una riguardante i moltiplicatori, l'altra riguardante le rendite – si cumulano quindi tra loro ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali (e, in base ad un'interpretazione fornita dall'Amministrazione finanziaria, con Ris. Agenzia Entrate 1 marzo 2005 n. 33/E, anche ai fini dell'imposta sul valore aggiunto).

Ai sensi dell'art. 2, comma 45, del D.L. 3 ottobre 2006 n. 262 (in G.U. n. 230 del 3.10.2006), convertito in legge 24 novembre 2006, n. 286 (in Suppl. ord. n. 223 alla G.U. n. 277 del 28 novembre 2006), il moltiplicatore previsto dall'art. 52, comma 5, del t.u. delle disposizioni sull'imposta di registro (d.p.r. n. 131/1986) per i fabbricati di Categoria B è rivalutato nella misura del 40%. Ciò significa che, a decorrere dall'entrata in vigore del decreto legge, la rendita catastale dei suddetti fabbricati deve essere moltiplicata, anziché per 126, per 147.