

Il primo monitoraggio dall'introduzione delle regole ha messo in luce una crescita dei corrispettivi

Vendita case, prezzi triplicati

Il prezzo valore fa emergere il 65% delle somme nascoste

DI CRISTINA BARTELLI
E NORBERTO VILLA

La regola del prezzo valore fa volare i prezzi medi delle vendite immobiliari. La possibilità di pagare le imposte non sul corrispettivo ma sul valore catastale ha fatto emergere il reale valore delle transazioni «e così facendo è scomparsa un'area di economia nascosta nelle vendite immobiliari tra privati».

Questo in estrema sintesi il risultato di una indagine del Consiglio nazionale del notariato che ha preso in esame un campione di 24 distretti notarili e ottenuto le risposte di 1.251 notai.

La regola del prezzo valore raggiunge quindi l'obiettivo che è quello di mantenere inalterato il carico fiscale indiretto per chi acquista («ancora» legato al dato catastale) facendo nel contempo emergere materia imponibile ai fini delle imposte dirette nei confronti di chi vende.

Ecco allora i dati da cui emerge quanto sopra.

Sono state circa 22.500 le transazioni immobiliari considerate relative al maggio 2008 di cui circa il 60% (12.900 circa) ha avuto l'applicazione della disciplina prezzo valore.

Ciò che maggiormente balza all'occhio nell'indagine è il confronto tra il valore catastale medio, il prezzo medio e il prezzo medio invece da riferire sempre alle transazioni immobiliari del mese di maggio 2005 (quando non esisteva ancora la regola del prezzo valore). Risulta infatti:

- valore catastale medio transazioni maggio 2008: € 50.146,18;

- prezzo medio transazioni maggio 2008: € 136.923,17

- prezzo medio transazioni maggio 2005: € 82.693,22.

Quindi sorgono immediate due considerazioni:

- la regola del prezzo valore mette alle corde il dato catastale che risulta essere ormai un dato economico che nulla c'entra con la realtà. Il prezzo reale è infatti pari a quello catastale

moltiplicato per 270;

- la regola del prezzo valore è stata in grado di far emergere materia imponibile o meglio corrispettivi celati pari al 65% di quelli dichiarati. Nel maggio 2005 su ogni immobile compravenduto parrebbe celarsi un corrispettivo non dichiarato pari a circa € 44 mila.

È da tener presente che i dati presentati tengono conto dell'effetto inflazione e sono stati depurati dallo stesso.

Importi così rilevanti oltre a un effetto immediato con riguardo all'imponibile dei soggetti cedenti non potranno che permettere nuove riflessioni con riguardo a una nuova mappatura dei valori immobiliari, nuova mappatura che seppur non vorrà toccare il mondo catastale potrà sempre divenire utile come parametro per l'individuazione del valore normale degli immobili. Si ricorda infatti che al di fuori della regola del prezzo valore le transazioni immobiliari sono soggette ad accertamento in base al loro valore normale e quindi poter disporre di dati reali dei prezzi delle transazioni consente una maggior «facilità» di accertamento.

Senza ipotizzare risultati certi al 100% è però interessante anche considerare quanto raccolto dal Consiglio nazionale del notariato su base locale.

I dati prima proposti sono infatti dati medi nazionali o almeno riguardanti tutti i distretti interessati.

Andando sui dati singoli si vede come solo in quattro distretti il valore catastale risulta essere pari al meno al 50% del corrispettivo e quindi del valore che si ritiene di mercato degli immobili: si tratta di Ferrara, Foggia, Pisa e Lecce (quindi zone geograficamente molto variegate).

Il peggior risultato del confronto valore catastale-corrispettivo è quello invece registrato a Roma, Firenze, Venezia e Cuneo dove invece il primo valore non raggiunge nemmeno il 30% di quello reale.

Milano, Catania e Arezzo si pongono invece in perfetta linea con la media complessiva

avendo valori catastali pari a circa il 36% dei corrispettivi dichiarati.

Se si passa a confrontare invece i prezzi delle transazioni maggio 2005 e maggio 2008 ecco che risulta che gli stessi sono stati pari al doppio (e anche di più) a Milano, Salerno e Siracusa. In sostanza in questi tre distretti leader di questa speciale classifica la regola del prezzo valore e quindi la influenza ai fini fiscali della indicazione del corrispettivo reale ha portato a evidenziare prezzi medi pari al doppio di quelli indicati in precedenza.

Pavia, Ragusa, Parma e Padova sono invece i distretti dove l'incremento si è attestato a circa il 150%, ovvero un prezzo dichiarato pari a 100 nel 2005, nel maggio 2008 è diventato 150.

All'ultimo posto di questa speciale classifica si trovano invece Udine e Ferrara.

A Udine i prezzi dichiarati nel maggio 2008 sono infatti pari al 127% rispetto a quelli del 2005, percentuale che s

abbassa ancora di più a Ferrara dove si attesta al 120% circa. Per i notai i dati sono la dimostrazione che il meccanismo ha centrato l'obiettivo che si erano prefissati: «Per noi questa ricognizione è motivo di grande soddisfazione. Ci abbiamo messo 15 anni per ottenere questa norma che spacchetta in due valori il prezzo e la rendita catastale. Noi in questo modo possiamo garantire il cliente sul corrispettivo mantenendo inalterata la certezza fiscale», osserva Paolo Piccoli, presidente del Consiglio nazionale del notariato. Ma la crescita del valore inserito in atto fotografata dal Consiglio nazionale del notariato dimostra anche

