

**Fisco e Ue.** Il Governo presenta al Senato un pacchetto di correzioni alla legge Comunitaria del 2008

# Stop al «valore normale»

## Niente più rettifiche automatiche nella compravendita di immobili

**Marco Mobili  
Gianni Trovati**

■ Addio a «valore normale» negli accertamenti immobiliari, modifiche sulla disciplina Iva delle provvigioni e degli acquisti da altri Paesi Ue, equiparazione della tassazione dei fondi pensione non italiani alle regole previste per i fondi italiani per i redditi prodotti nel nostro Paese e avvio del nuovo portale sui giochi, chiamati a finanziare anche la seconda puntata della social card. Con gli emendamenti alla Comunitaria 2008 depositati mercoledì dal Governo in XIV commissione al Senato arriva una ricca dote di novità fiscali, concentrate nell'articolo 16-bis del Ddl.

L'intervento di maggior rilievo è senza dubbio il tratto di penna con cui il legislatore cancella tout court il riferimento ai valori di mercato, fissati periodicamente dall'agenzia del Territorio, negli accertamenti sulle compravendite immobiliari. In sostanza, sulle vendite degli immobili delle imprese, le presunzioni legali (di fatto automatiche) del Fisco tornano a vestire i panni delle presunzioni semplici (tutte da dimostrare da parte dell'Ufficio). Gli automati-

smi nei controlli, di conseguenza, si fermano ai valori catastali, che viaggiano intorno al 15-20% del valore reale.

Contestatissimo dai giudici tributari ma difeso con le unghie dall'amministrazione finanziaria (almeno quella della gestione Prodi), il valore normale sembra ora destinato a tramontare per legge. Si rivelano fatali, quindi, i colpi inferti dalla Commissione europea, che prima dell'estate aveva messo in mora l'Italia contestando proprio la possibilità di calcolare le imposte (l'Iva, nella fattispecie) sulla base di un indicatore stimato anziché del valore indicato in fattura. Se gli emendamenti che cancellano il ricorso al valore normale tanto per l'Iva quanto per le imposte dirette andranno in porto - com'è più che probabile visto che l'Italia è chiamata a recepire il richiamo arrivato da Bruxelles -, il Fisco dovrà tornare ad accontentarsi delle cifre ufficiali: quelle indicate dal Catasto, lontanissime dai livelli effettivi raggiunti da un mercato che ha appena chiuso il suo decennale ciclo di rialzi. E dovrà impegnarsi a fondo per trovare prove certe a supporto delle sue presunzioni.

Il colpo potenziale, per il Fisco, è durissimo, come mostra un semplice confronto: nel 2007, anno di esordio del nuovo indicatore in campo fiscale, l'Agenzia accertò 792 milioni di imposta evasa, con un sonoro +212% rispetto ai risultati ottenuti l'anno precedente poggiando sul solo valore catastale. Risultati eclatanti, che però fin dalla loro origine avevano sollevato fra i tecnici più di un dubbio sulla possibilità effettiva di tradursi in riscossioni (si veda «Il Sole 24 Ore» del 21 luglio).

Con l'emendamento proposto, inoltre, l'Esecutivo eleva a 10mila euro la soglia al di sotto della quale le operazioni effettuate da soggetti assimilabili a consumatori finali non sono considerati acquisti intracomunitari e diventano imponibili. Non solo. Sale a 35mila euro anche il limite al di sotto del quale le operazioni di rappresentanti di altri Paesi Ue in Italia nei confronti di consumatori finali non sono più considerate intracomunitarie.

Sul fronte del gioco illegale, stimato in 2 miliardi di euro dalla relazione tecnica che accompagna l'emendamento, l'Esecutivo torna alla carica con il "portale unico" per disciplinare il

gioco on line. Dalle scommesse ai gratta e vinci, senza escludere anche i futuri giochi da lanciare via internet, i Monopoli mettono sul piatto 200 nuove concessioni da assegnare in funzione delle esigenze che proporrà il mercato. Nuovi ingressi che dovrebbero garantire non meno di 28 milioni di maggiori entrate per il 2009 e 37 milioni per gli anni a seguire. Risorse comunque destinate da subito a rimpinguare il fondo per la social card (6 milioni per il 2009 e 15 a decorrere dal 2010) e a compensare le minori entrate derivanti dalla riduzione all'11% dell'aliquota sui fondi pensione.

### LE ALTRE NOVITÀ

Allineata la tassazione dei fondi pensione  
Un portale unico per disciplinare le scommesse online

### GLI AIUTI

Le maggiori entrate legate ai giochi serviranno a finanziare una nuova fase dell'operazione social card

### Le misure in arrivo

#### Il «valore normale»

■ Negli accertamenti immobiliari è prevista l'eliminazione del riferimento ai valori di mercato (fissati dal Territorio). Per le compravendite di immobili, quindi, le presunzioni «automatiche» del Fisco tornano a essere presunzioni semplici e dovranno essere dimostrate dall'ufficio. Nei controlli, resteranno gli automatismi legati ai valori catastali

#### Provvigioni e Iva

■ Proposta la modifica della disciplina Iva delle provvigioni e degli acquisti da altri Paesi Ue, per allineare il regime

nazionale alle direttive comunitarie.

Se i beni trasferiti si trovano fuori del territorio della Ue, i compensi che vengono percepiti dagli agenti italiani saranno fuori dal campo di applicazione Iva.

#### Fondi pensione

■ La tassazione dei fondi pensione non italiani sarà allineata a quanto previsto per le gestioni nazionali. L'aliquota calerà all'11 per cento

#### Giochi

■ In arrivo l'attivazione di un portale unico per le scommesse online. Saranno

inoltre rese disponibili 200 concessioni.

Il ricavato da queste innovazioni nel settore sarà destinato a finanziare la Carta acquisti («social card») e il minore gettito derivante dai fondi pensione

