



Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare

www.isivi.it

Sul sito www.isivi.it/valorenormale è attiva on line la versione beta di un software dell'IsIVI per la determinazione sperimentale del valore normale.
LIBERO ACCESSO PER I SOCI ISIVI

Considerazioni sul “valore normale”, per chi è chiamato a “determinarlo”.¹

La determinazione assistita con la versione beta, sperimentale, di un software dell' IsIVI mi ha suggerito l'opportunità di aprire un dibattito all'interno della nostra organizzazione con queste considerazioni personali sul valore normale e nel contempo di mettere a disposizione degli iscritti della documentazione in merito. Nella sperimentazione, oltre ad eventuali bugs ed errori nel programma, non è escluso che emergano carenze, contraddizioni e dubbi interpretativi sulle modalità di determinazione del valore normale, che, al termine della sperimentazione, potrebbero essere oggetto di specifiche osservazioni e di richiesta di chiarimento all'Agenzia dell'Entrate e del Territorio, da parte della nostra organizzazione.

A cosa serve il valore normale di un fabbricato?

La Manovra d'Estate 2006 e la Legge Finanziaria 2007 indicano il “valore normale”² dei fabbricati come il valore limite, ad eccezione che nelle cessioni tra soggetti privati non soggetti ad IVA, del potere di rettifica, da parte dell'Amministrazione Finanziaria, degli atti di compravendita di un immobile, ai fini dell'imposta di registro, delle imposte dirette e dell'IVA.

La portata ed i limiti della validità del valore normale a fini impositivi sono molto articolati e sono

Il Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate

http://www.agenziaentrate.it/ilwcm/resources/file/eb908943fa40f4a/Provvedimento_27_luglio_2007.pdf - dà solo disposizioni per l'individuazione di “criteri utili” per la determinazione del valore normale dei fabbricati. In realtà i criteri e gli stessi algoritmi di calcolo sembrano per alcuni aspetti ed in alcuni casi carenti ed indeterminati, almeno di non univoca interpretazione.

In particolare per esempio, nell'Allegato al Provvedimento http://www.agenziaentrate.it/ilwcm/resources/file/eb8e734267f76ef/Allegato_Provvedimento_27_luglio_2007.pdf, nella Tab 1 di conversione tra categorie catastali e tipologie OMI, manca nella Col. 1 la Categoria catastale C7 e non sono riportate nella Col. 2 tutte le tipologie OMI indicate al punto 1.3 del Provvedimento, oltre quelle residenziali e segnatamente: autorimesse, posti auto scoperti, posti auto coperti.

Peraltro compare uno sdoppiamento della categoria uffici in due tipologie OMI, che non appare altrove, uffici ed uffici strutturati.

Non è chiara la conversione di una categoria catastale con le tipologie OMI mancanti.

Nella Tab 2 di conversione fra tipologie OMI in caso di quotazione mancante nel database, sono solo riportate alcune conversioni per unità residenziali, box e posti auto, ma non sono riportate le conversioni per molte tipologie OMI. In caso di quotazione OMI mancante le disposizioni del punto 2 comma 2 dell'allegato non sono applicabili se non per le tipologie presenti nella Tab 2. Inoltre qual'è la tipologia OMI “più prossima a quella mancante”? In quale elenco progressivo di tipologie OMI deve essere ricercata questa prossimità? Si deve intendere la prima tipologia OMI sovrastante? E se manca la quotazione anche per questa quale è la più prossima? Quella ancora sovrastante o la prima sottostante nell'elenco? In molti casi questa “prossimità” sembra avere poco senso logico. O questa prossimità è lasciata ad una analogia che può individuare in modo ragionevole, ma discrezionale, il valore normale?

In particolare non si può non notare una contraddittorietà di criteri in caso di mancanza di quotazione tra il Provvedimento punto 1.2 e l'Allegato punto 2 comma 2. In caso di mancanza di quotazione, per il Provvedimento, la quotazione deve essere ricercata nella zona omogenea “limitrofa od analoga” che ha una quotazione, mentre per l'Allegato al Provvedimento, la quotazione deve essere ricercata nella “tipologia edilizia OMI più prossima” della stessa zona omogenea.

Poichè prevale il Provvedimento sul suo Allegato, sorge qualcosa di più di un dubbio interpretativo ed una univoca determinazione del valore normale.

2 Più precisamente i presupposti normativi sono i seguenti:

- Art. 35 commi 2, 3, 4 del DL 223 del 4/7/2006 (Manovra d'Estate) <http://www.parlamento.it/leggi/decreti/06223d.htm>, trasformato in Legge n.248 del 4/8/06 <http://www.parlamento.it/leggi/06248l.htm>;

- Art. 1 comma 307 della legge n. 296 del 27/12/06 <http://www.parlamento.it/leggi/06296l.htm>;

- Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/7/2007 n.1208811 ed il suo Allegato.

indicati con chiarezza in un documento redatto dell'Associazione Italiana dei Dottori Commercialisti³, tuttavia in via breve l'applicabilità è ai fini:

- dell' IVA, per la rettifica delle dichiarazioni;⁴
- delle imposte dirette, per la rettifica dei redditi determinati in base alle scritture contabili;⁵
- dell'imposta di registro, per la rettifica del valore degli immobili.⁶

Cosa dovrebbe essere il valore normale di un fabbricato secondo la legge che lo ha definito?

Il calcolo del “valore normale” di un fabbricato da parte di un professionista richiede, prima della sua “determinazione” secondo le disposizioni impartite dall'Agenzia delle Entrate⁷, la comprensione di cosa si intenda per “valore normale” secondo la legge istitutiva dell'IVA⁸, perchè è in questa legge del 72 che si definisce, od almeno si dovrebbe definire, cosa sia il valore normale.

Al fine della determinazione della base imponibile: *“per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale di un bene si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa⁹”.*

Cosa non è il valore normale?

- **Il valore di mercato.** E' ovvio dunque che per la sua definizione il valore normale e', meglio dovrebbe¹⁰ essere, un'idea concettualmente diversa dal valore di mercato come definito dall'European Valuation Standards¹¹ della TEGoVA e dall' International Valuation Standards, fra l'altro per la metodologia di calcolo.
- **Un valore compatibile con la normativa EC** in quanto contrasta con Direttive Comunitarie¹² relative all'IVA che prevedono che la base imponibile sia quella alla quale avviene la compravendita e non un valore teorico calcolato tramite indici.

Come si determina il valore normale dell'unità catastale?

Moltiplicando i mq catastali o, in mancanza, calcolati ai sensi del DPR 138/1998¹³, per il valore normale unitario.

- **Come si calcola il valore normale unitario? Secondo l' Allegato...¹⁴**

3- Denuncia-Fiscaltà indiretta n. 4: illegittimità comunitaria: tassazione del valore normale nelle cessioni di immobil soggette ad IVA http://www.adcmi.it/O_Com/4%20denuncia%20-%20Valore%20normale%20completa.pdf

4-Art. 54 DPR 633/72 http://www.finanze.it/residenti_estero/normativa/dpr633_1972.pdf

5- Art. 39 DPR 600/73 http://www.finanze.it/residenti_estero/normativa/dpr600_1973.pdf

6 - Art. 52 DPR 131/86 http://www.finanze.it/residenti_estero/normativa/dpr131_1986.pdf

7- Provvedimento 2007/120811 e suo allegato : “**Disposizioni in materia di individuazioni dei criteri utili per la determinazione dei valori normali dei fabbricati** di cui all'articolo 1 comma 307 della legge 27/12/2006, n. 296”. Si badi: disposizioni non per determinare il valore normale, ma per “individuare **i criteri utili** per la determinazione del valore normale dei fabbricati”

8-Art. 14, commi 3 e 4, DPR 633/72

9-La parte sottolineata ed in grassetto della legge che definisce il valore normale è curiosamente in contrasto, come si vedrà successivamente, con le disposizioni previste dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate. Si badi non per determinare il valore normale, ma per “individuare **i criteri utili** per la determinazione del valore normale dei fabbricati”

10-La lettura del Provvedimento (specialmente pag. 4) lo indica per l'Agenzia delle Entrate, come una sorta di “suo” valore di mercato.

11-Riferimento alla EVS recentemente tradotte in Italiano dall'IsIVI, in collaborazione con il Politecnico di Milano e la Borsa Immobiliare di Milano.

12-Vedi nota 3

13- I mq calcolati secondo il DPR 138/98, http://www.sicet.it/normativa/decreti/DPR/DPR_138-98.htm, e quelli catastali possono essere diversi in modo sostanziale dai mq calcolati secondo gli standards europei di valutazione o gli standards internazionali. Ciò non giova all'armonizzazione del nostro mercato immobiliare con quello europeo ed internazionale.

14-Vedi nota 1

...e secondo le modalità previste dal Provvedimento, si prendono i valori minimo e massimo nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nella la zona omogenea ove si trova l'unità immobiliare per la tipologia edilizia OMI corrispondente, o più prossima, alla categoria catastale analizzata.

Per il residenziale, tramite coefficienti di piano e di dimensione, si identifica un valore intermedio tra il minimo ed il massimo delle quotazioni della banca dati OMI, secondo un algoritmo indicato nell'Allegato. Per il non residenziale si media semplicemente fra i due valori minimo e massimo.

Quindi si deve tener conto che la corrispondenza della categoria catastale alla tipologia OMI può aver determinato, secondo la Tav 1 dell'Allegato, l'introduzione di un coefficiente correttivo. Si deve anche tener conto che la mancanza di quotazione per una certa tipologia OMI nella Banca dati può comportare, se viene utilizzata, come indicato nell'Allegato, la quotazione della tipologia OMI "più prossima" nella stessa zona omogenea, l'introduzione di altri coefficienti correttivi che si possono anche concatenare fra loro, secondo la Tav 2 dell'Allegato.

Nel caso l'unità immobiliare sia nuova o ultimata negli ultimi quattro anni, se non è presente lo stato ottimo per la quotazione di quella tipologia OMI in quella zona omogenea, si deve moltiplicare per un ulteriore coefficiente.

La versione beta del software dell' IsIVI assiste in questi calcoli il professionista, che può usarlo in modo sperimentale, a suo rischio e pericolo. Gli toglie molto lavoro materiale e gli consente più facilmente, di fronte a risultati stravaganti, verificata la procedura di calcolo seguita dal software, di ricercare più facilmente *nell'ambito di altre tipologie OMI "più prossime" della stessa zona omogenea* la determinazione di un valore normale, specie per gli immobili meno usuali, più ragionevolmente vicina al mercato.

● **Come si calcola il valore normale unitario? Secondo il Provvedimento**

...l'automatismo di calcolo potrebbe agevolare l'applicazione, con il consenso del committente, dei criteri indicati dal Provvedimento, ma non dall'Allegato¹⁵, ovvero agevolare la ricerca "*in zone omogenee adiacenti od analoghe*" di quotazioni di tipologie OMI "*più prossime*" da applicare per la determinazione del valore normale di immobili particolarmente inusuali, senza quotazione e senza tipologie edilizie OMI prossime con quotazione nella zona omogenea ove sono collocati.

Ma si è così davvero determinato il valore normale ? No

Quello così determinato non è detto che sia il valore normale finale "determinato".

Il Provvedimento ritiene¹⁶ questo valore normale, come sopra calcolato, essere il frutto di una seconda griglia di elementi che consentono di personalizzare il valore dell'immobile nell' ambito del valore di mercato della zona di appartenenza. Quindi aggiunge: "*La terza griglia di elementi è rappresentata dalle altre informazioni in possesso dell'ufficio che possono adeguare maggiormente alla realtà l'aspetto personalizzato della valorizzazione dell'immobile .*"¹⁷

Abbiamo cercato di sostituire il software con una palla di cristallo, ma non ci siamo riusciti....

Milano, 25 Gennaio 2008

Presidente IsIVI
dott. ing. Enrico Campagnoli

¹⁵Vedi nota 1

¹⁶Provvedimento pag 4, comma 5 e 6

¹⁷**Il valore normale calcolato con gli elementi della terza griglia è esplicitato a pag. 2 punto 1.5 del Provvedimento:**

"Al fine di integrare il valore normale dell'immobile occorre tener conto anche dei seguenti ulteriori criteri in possesso dell'ufficio:

- valore del mutuo per atti soggetti ad IVA nel caso sia di importo superiore a quello della compravendita;*
- prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;*
- prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati on la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione, ad altre prove certe e, in particolare, alle risultanze delle indagini finanziarie;*
- prezzi che emergono dalle offerte di vendita dal soggetto controllato;*
- prezzi che emergono da offerte di vendita al pubblico tramite i media;*
- prezzi che emergono da analoghe vendite eseguite dal soggetto controllato;*
- ristrutturazioni desunte dai dati relativi ai permessi a costruire e alle DIA trasmesse dai Comuni e alle detrazioni dichiarate per spese di recupero del patrimonio edilizio."*



Software IsIVI per la determinazione del valore normale dei fabbricati

Versione beta sperimentale.

Qualsivoglia utente usa comunque il programma a suo rischio e pericolo ed è il solo responsabile della correttezza dei risultati e del loro utilizzo.

E' di libera utilizzazione per i soci IsIVI

e fino al 31 Marzo 2008 per

accesso:

<http://www.isivi.it/valorenormale>

id: **isivi**

password: **vnormale**

Si apre la finestra:

Si suggerisce di scaricare il Provvedimento e l'Allegato e leggerli prima di procedere

Si entra quindi con:

1- Categoria catastale,

2- Provincia

3- Comune

4- Scelta della Zona omogenea sulla base dell'indirizzo

5 -Mq catastali,

6 -Piano, solo per il residenziale

Esce finestra Agenzia del Territorio per quella zona omogenea

Si suggerisce di stampare la scheda OMI per quell'area omogenea e di allegarla poi alla determinazione

Quindi

7- si sceglie tipologia OMI "più prossima" alla categoria catastale

8- si introduce valore min e valore max

Il programma esegue in via sperimentale la determinazione, sulla base dei dati introdotti, del Valore Normale dell'immobile, rende percorribili e verificabili tutti i passaggi e stampa una bozza di relazione per il residenziale.

Si prega di segnalare a isivi@isivi.it eventuali errori o bugs