

**COMMISSIONE PARLAMENTARE
PER LA SEMPLIFICAZIONE**

RESOCONTO STENOGRAFICO

INDAGINE CONOSCITIVA

7.

SEDUTA DI GIOVEDÌ 4 MAGGIO 2017

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE BRUNO TABACCI

INDI

DEL VICEPRESIDENTE MINO TARICCO

INDICE

	PAG.
Sulla pubblicità dei lavori:	
Tabacci Bruno, <i>Presidente</i>	3
SULLE SEMPLIFICAZIONI POSSIBILI NEL SETTORE FISCALE	
Audizione di rappresentanti del Consiglio Na- zionale del Notariato:	
Tabacci Bruno, <i>Presidente</i>	3
Taricco Mino, <i>Presidente</i>	7
Sironi Enrico, <i>Consigliere del Consiglio Na- zionale del Notariato</i>	3

PAGINA BIANCA

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE
BRUNO TABACCI

La seduta comincia alle 8.30.

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Avverto che, se non vi sono obiezioni, la pubblicità dei lavori sarà assicurata anche mediante impianti audiovisivi a circuito chiuso.

(Così rimane stabilito).

Audizione di rappresentanti del Consiglio Nazionale del Notariato.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulle semplificazioni possibili nel settore fiscale, l'audizione di rappresentanti del Consiglio nazionale del notariato.

Sono presenti il Vicepresidente Albino Farina, i consiglieri nazionali Valentina Rubertelli ed Enrico Sironi, il consulente per le relazioni istituzionali Andrea Rossiello.

Ringrazio per la memoria che ci avete trasmesso anticipatamente, che contiene spunti di grande interesse per il lavoro della Commissione e suggerimenti che appaiono praticabili.

Do la parola agli auditi.

ENRICO SIRONI, *Consigliere del Consiglio nazionale del Notariato*. Grazie, presidente. Naturalmente siamo noi che ringraziamo la Commissione per questa occasione, che tra l'altro, come abbiamo ricordato nella memoria, ci dà la possibilità anche di riprendere alcuni degli spunti dei quali avevamo parlato nell'audizione di quasi

due anni fa, sui termini generali della semplificazione. Questa è, invece, un'audizione – come voi ben sapete – specificamente dedicata alle semplificazioni in materia tributaria.

Non vi faccio perdere tempo ripercorrendo il documento che abbiamo presentato, nel quale ci siamo permessi di ricordare il ruolo del notaio, peraltro a voi ben noto, nei procedimenti di riscossione delle imposte e l'apporto che abbiamo espresso anche ricordando il dato numerico riferito al 2014. Ricordo che è stato uno degli anni in cui la crisi del settore immobiliare si è manifestata con maggior forza. Anche in quell'anno il notariato ha riscosso per conto dello Stato e senza alcun aggio la cifra di 3,5 miliardi di euro di imposte, con un margine di errore appena superiore all'1 per cento.

Quando dico « margine di errore » uso già una parola forte, nel senso che, come voi ben sapete, spesso le Agenzie delle entrate danno interpretazioni difformi sul territorio delle varie imposizioni, soprattutto con riferimento alle imposte fisse di registro, quindi il dato dell'1 per cento in realtà va riferito soprattutto a questo tipo di problematica.

Entrando nel merito degli argomenti che ci sembra utile sollevare in questa audizione, il primo punto di cui parliamo nel nostro documento è quello di una possibile semplificazione nel senso dell'implementazione dello strumento del modello unico informatico – che come sapete è lo strumento attraverso il quale il notaio versa allo Stato le imposte riscosse dai clienti mediante prelievo diretto dal conto corrente del notaio, che ne risponde anche qualora i clienti non abbiano versato, evidentemente – prevedendo la possibilità di utilizzare questo meccanismo

anche per il versamento dell'imposta sulle plusvalenze nei trasferimenti dei terreni edificabili.

Oggi, dal 2005, la legge prevede la possibilità che, su richiesta delle parti, il notaio riscuota oltre alle imposte indirette relative all'atto un'imposta sostitutiva sulla plusvalenza nel trasferimento dei fabbricati e dei terreni agricoli. Segnaliamo la possibilità di estendere l'utilizzo di questo istituto anche per le plusvalenze nascenti dai trasferimenti di terreni fabbricabili, che sono statisticamente le più interessanti. Plusvalenze rispetto alle quali — mi permetto di ricordare — ormai da 14 anni ogni legge finanziaria prima e di stabilità poi ripropone, per una finestra normalmente di sei mesi, la possibilità di pagare un'imposta sostitutiva delle plusvalenze forfettizzandola.

Allora, già che c'è questo istituto, noi assistiamo di fatto nei nostri studi alla corsa a chiudere le operazioni di trasferimento dei terreni edificabili entro il mese di giugno per poter sfruttare questa possibilità. Quando si tratta di fare un'operazione di trasferimento di terreni edificabili nel secondo semestre dell'anno, normalmente si pensa di aspettare il primo di gennaio perché così ci si può avvalere di questa opportunità.

Prevedere una imposta sostitutiva riscossa dal notaio con una riduzione di aliquota, come oggi avviene per i fabbricati (l'imposta sostitutiva sui fabbricati è il 20 per cento), darebbe la possibilità di non sospendere il mercato per quei sei mesi e consentire allo Stato di riscuotere nell'anno in cui effettivamente l'operazione viene concepita.

Un'ulteriore possibilità che ci permettiamo di suggerire, in funzione di incentivo del riuso del territorio, è quella di graduare anche questa possibile riduzione di imposta in relazione alla tipologia di terreno edificabile. Mi riferisco alla possibilità, per esempio, di prevedere un'aliquota più elevata nel caso di un terreno « vergine », cioè mai utilizzato, o un'aliquota ridotta in caso di un terreno che viene da un'operazione di recupero del territorio.

La seconda proposta di cui vi parliamo è quella dell'estensione del cosiddetto « sistema del prezzo-valore ». Dal 2005 — quello è stato un anno in cui, evidentemente, il legislatore ha ritenuto di innovare molto dal punto di vista dell'imposizione indiretta sui trasferimenti immobiliari — come sapete è consentito alle parti dell'atto, se siano persone fisiche che non agiscono nell'esercizio della propria attività imprenditoriale o professionale, di chiedere che il trasferimento degli immobili ad uso abitativo tra privati venga tassato sul valore catastale e non sul prezzo.

È stata un'operazione che ha consentito una serie di risultati positivi. Innanzitutto, la possibilità di predeterminare l'entrata tributaria; in secondo luogo, evitare il contenzioso riducendolo davvero al minimo, perché il contenzioso per i trasferimenti abitativi ormai è ridotto al caso in cui si sia sbagliato il calcolo; terzo, fare emergere l'effettivo valore degli immobili, perché quello a cui assistevamo, purtroppo, nei nostri studi fino al 2005 era che un appartamento che tutti sanno che sul mercato, in ipotesi, valeva 300.000 euro veniva dichiarato venduto a 100.000 euro, qualcosa più del suo valore catastale, alimentando ovviamente un mercato sommerso e non consentendo l'emersione sia del reale valore degli immobili che dell'effettiva ricchezza delle persone.

Con questo meccanismo, invece, che è legato comunque alla necessità di dichiarare l'effettivo prezzo, abbiamo la possibilità di conoscere qual è il reale andamento del mercato, lo Stato ha la possibilità di avere degli elementi induttivi per ricostruire l'effettiva allocazione della ricchezza tra le persone e gli uffici finanziari sono sgravati di una serie di problematiche legate al contenzioso. Questa opportunità, però, ancora una volta è consentita solo per i fabbricati abitativi.

La proposta è di estendere l'applicazione di questo meccanismo cosiddetto « del prezzo-valore » a tutte le tipologie di fabbricati, per le quali la rendita catastale esiste e quindi problemi non ce ne sono. Naturalmente è una applicazione opzionale, cioè solo su richiesta del contri-

buente. Questo è importante soprattutto con riferimento ai fabbricati industriali, dove la situazione del mercato oggi è che molto spesso il valore catastale è superiore al valore di mercato. Quindi, rimane un'opzione del cittadino, ma, laddove il cittadino voglia definire in modo certo l'imposizione relativa al trasferimento immobiliare, perché negarlo con riferimento ai fabbricati non abitativi o anche ai terreni agricoli?

Il terreno agricolo è un'altra tipologia per il cui trasferimento la legge prevede che l'Agenzia delle entrate non abbia facoltà di accertamento se il valore è superiore a quello determinato in base alle rendite catastali. I valori sono ridotti normalmente sui terreni agricoli, ma si assiste comunque a delle dichiarazioni che fanno fortemente sospettare della loro veridicità dal punto di vista quantitativo. Perché non estendere anche ai terreni agricoli questa possibilità?

Diverso — ed è il punto 2-*bis* della nostra memoria — è il caso dei terreni edificabili per i quali il meccanismo della determinazione in base al valore catastale è espressamente escluso dalla legge di registro. Se si volesse, anche lì, andare a individuare un meccanismo di questo tipo si potrebbe pensare di fare riferimento ai valori emergenti dall'Osservatorio del mercato immobiliare, quindi prevedere un meccanismo che agganci la tassazione del trasferimento immobiliare al valore medio risultante per quel periodo dall'Osservatorio del mercato immobiliare.

L'effetto di queste due proposte, come vi dicevo, è esattamente quello che stava dietro alla proposta del 2005, che poi è diventata legge, cioè quello di fare emergere i reali valori degli immobili e di sgravare gli uffici dal contenzioso.

Saltarei il punto 3 perché è un punto in cui ci siamo limitati, sostanzialmente, a richiamare ciò che il notariato ha rappresentato un anno e mezzo fa in un'altra audizione presso la Commissione bicamerale sull'Anagrafe tributaria, dove avevamo suggerito — in realtà quello strumento mi risulta sia ancora fermo — rispetto all'Anagrafe immobiliare inte-

grata, anziché di farne una banca dati di secondo livello che andava a prelevare i dati dai registri immobiliari e dai registri catastali, di far sì che il modello unico informatico di cui abbiamo parlato prima, cioè lo strumento attraverso il quale il notaio riscuote e versa le imposte e trascrive gli atti nei registri immobiliari e nel catasto, alimentasse direttamente anche l'Anagrafe immobiliare integrata, in modo che si arrivasse davvero a farne uno strumento riepilogativo delle vicende relative agli immobili. Quindi, eviterei di dilungarmi su questo aspetto che è già stato oggetto di altra audizione, salvo ovviamente che voi riteniate che sia opportuno parlarne più approfonditamente.

Passerei invece al quarto punto della nostra memoria, che è quello relativo al certificato di successione. Di questo strumento avevamo parlato a questa Commissione nella precedente audizione sulle semplificazioni, ma lo riproponiamo perché nel tempo trascorso da allora abbiamo ulteriormente valutato la questione e ci siamo ancora più convinti della opportunità di una proposta di questo tipo, anche in chiave di semplificazione tributaria.

Voi sapete che il certificato di successione è un documento che esiste in alcuni ordinamenti europei — Belgio, Romania, Austria e Francia — e che è stato recepito dal regolamento comunitario n. 650 del 2012 in relazione alle successioni con rilievo transnazionale, cioè alle successioni nelle quali per esempio il cittadino italiano muoia quando è residente in Belgio, abbia magari delle proprietà in Germania, abbia una moglie sposata in Spagna e così via con tutte le ipotesi che possiamo fare.

Questo regolamento è stato recepito nel nostro ordinamento con la legge n.161 del 2014, che ha affidato al notaio il ruolo di soggetto deputato a ricevere queste certificazioni, il cui scopo è quello di certificare e fotografare la dinamica del trasferimento ereditario.

L'idea nostra è che questo strumento possa diventare anche uno strumento di diritto interno, addirittura implementan-

dolo. In che senso? Prevedendo che questo strumento, su scelta del contribuente, possa diventare sostitutivo della dichiarazione di successione e prevedendo che questo documento, oltre alla fotografia dei passaggi ereditari, possa — sempre se il cittadino lo vuole — contenere anche degli atti negoziali relativi alla procedura ereditaria. Oggi, come voi sapete, in un caso classico di decesso di una persona coniugata magari con tre figli, noi che cosa abbiamo? Gli eredi devono presentare la dichiarazione di successione; se ci sono, per esempio, depositi bancari di una certa entità, la banca magari chiede loro di redigere un atto di notorietà nel quale, sulla base della dichiarazione di due testimoni, si fotografi chi sono i legittimi eredi, ma meglio sarebbe dire i legittimi aventi diritto all'eredità, perché il nostro ordinamento prevede che l'eredità si acquisti con l'accettazione.

Se il cittadino volesse fare fino in fondo l'iter dovrebbe stipulare un atto di accettazione espressa di eredità, con il relativo carico di costi e di «affaticamento» burocratico. Quasi nessuno fa l'atto di accettazione espressa di eredità, quindi succede che quando, dopo qualche anno, magari si va a vendere l'immobile ereditato, il notaio cattivo — cattivo, perché questa è l'immagine di cui godiamo — ti dice «mi dispiace, però devi pagarmi tot centinaia di euro perché dobbiamo fare la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità, per dire ai registri immobiliari che tu sei l'erede di tuo papà». L'erede dice «ma io ho fatto la successione quando è morto papà», e il notaio «vero, ma non hai fatto l'accettazione di eredità e ti tocca farla adesso».

Oppure c'è il caso in cui la moglie del defunto dice che è inutile far passare dal suo patrimonio l'appartamento del marito, quindi lo fa andare direttamente ai figli, rinuncia all'eredità. Oppure c'è un testamento, ma contiene dei vizi formali e occorre quindi confermarne la validità, ad esempio perché il testatore aveva dimenticato la data. Oppure c'è un testamento e uno dei figli riceve meno della quota che gli spetterebbe come legittima, e allora può succedere che si vada a

litigare in tribunale, oppure che ci si metta d'accordo a tavolino e venga riconosciuto a questo figlio pregiudicato dal testamento il pezzettino che gli manca, oppure che questo figlio accetti questo pregiudizio perché magari sa che il papà in realtà lo aveva aiutato in un altro modo.

Tutte queste operazioni richiedono una serie di atti separati, con i relativi costi e soprattutto con il relativo impatto psicologico e anche burocratico sul cittadino. Allora, la proposta è: un unico interlocutore, un unico atto in cui metti dentro tutto e te ne esci con la ricostruzione completa di tutti i passaggi ereditari, compreso il contenuto della dichiarazione di successione, magari prevedendo che il notaio sia lui — come avviene per i trasferimenti immobiliari — a liquidare e riscuotere l'imposta per conto dello Stato, versandola (come per i trasferimenti immobiliari) con il modello unico. In tal modo, il cittadino che si trova di fronte all'evento luttuoso non deve continuare a girare per gli uffici, fare questo, quello e quell'altro; viene dal notaio e chiede il certificato con dentro tutto. Con un'unica operazione si chiude tutto.

Se si vuole incentivare questa soluzione, anche prevedendo, per esempio, che le imposte fisse che scattano in questi casi siano per l'atto e non per i singoli segmenti dell'atto, tanto meglio, ma questo, ovviamente, implica una serie di valutazioni sulle quali noi non intendiamo entrare. Però sicuramente questa sarebbe una semplificazione notevole per il cittadino.

Voi sapete bene come sui trasferimenti ereditari e i relativi trattamenti fiscali negli anni recenti il dibattito politico spesso si sia interessato, a volte anche in modo magari non pienamente oggettivo, passatemi questa espressione. Questa mi pare che possa essere una proposta di oggettiva semplificazione, senza un impatto sulle entrate dello Stato, che sarebbe opzionale. Quindi, il cittadino che preferisce farsi la sua dichiarazione di successione autogestita e non è interessato alle cose che vi ho raccontato,

può tranquillamente andare avanti come prima.

Questa proposta aiuterebbe certamente gli uffici, perché, almeno per chi sceglie questo strumento, si troverebbero il lavoro fatto. Perché no?

Grazie.

PRESIDENZA DEL VICEPRESIDENTE
MINO TARICCO

PRESIDENTE. Se non ci sono osservazioni o interventi, ringraziamo gli auditi.

Tra l'altro, integrando le cose che avete detto con la memoria che ci avevate trasmesso, credo sia molto chiaro il senso delle proposte. Vi ringraziamo e vedremo di farne buon uso.

Dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 8.55.

*Licenziato per la stampa
il 25 luglio 2017*



17STC0024460