



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

CAMERA DEI DEPUTATI

VI COMMISSIONE FINANZE

Esame dei progetti di legge recanti: «**Delega al Governo per la riforma fiscale**»

(C. 1038 Governo; C. 75 Marattin-Costa)

Audizione del Consiglio Nazionale del Notariato

22 maggio 2023

INDICE

Premessa

Articolo 2 lett. b) n.2 Legge Delega - Interoperabilità banche dati

Articolo 2 lett. e) Legge Delega - Trasferimenti a favore di persone con disabilità

Articolo 3 lett. c) Legge Delega - Revisione della disciplina della residenza fiscale come criterio di collegamento personale all'imposizione

Articolo 4 lett. c) Legge Delega - Riduzione del ricorso all'istituto dell'interpello

Articolo 5 lett. h) n. 1 Legge Delega - Redditi diversi: plusvalenze a seguito di cessione di terreni edificabili

Articolo 5 lett. h) n.3 Legge Delega - Redditi diversi: disciplina plusvalenze oggetti d'arte

Articolo 7 lett. b) Legge Delega - Imposta sul valore aggiunto: revisione disciplina delle operazioni esenti

Articolo 10, comma 1, Legge Delega - Razionalizzazione della disciplina dell'imposta di registro: Modello Unico Informatico

Articolo 10, comma 1, Legge Delega - Razionalizzazione della disciplina dell'imposta di registro: alternatività IVA-Imposta di registro

Articolo 10 lett. a) Legge Delega - Base imponibile imposta di registro

Articolo 10 lett. b) Legge Delega - Autoliquidazione imposta di successione

Art. 15 lett. b) Legge Delega - Applicazione del principio del contraddittorio

Premessa

Il Consiglio Nazionale del Notariato esprime anzitutto un particolare ringraziamento per l'opportunità concessa con la presente audizione nell'ambito dell'esame dei progetti di legge recanti «Delega al Governo per la riforma fiscale» (C. 75 Marattin-Costa e C. 1038 Governo) e si presenta oggi in un'ottica collaborativa e propositiva, anche in vista della predisposizione dei decreti legislativi attuativi della delega, per porre al servizio del Paese la consolidata "familiarità" ed esperienza della categoria con riguardo non solo all'imposizione indiretta e diretta collegata a vicende negoziali e successorie, ma anche ad altre materie interessate dalla riforma fiscale, con particolare attenzione agli obiettivi di razionalizzazione e semplificazione degli adempimenti, nonché di rafforzamento della certezza del diritto.

Il Consiglio Nazionale del Notariato esprime pertanto sin d'ora la propria piena disponibilità a partecipare ai tavoli tecnici che il Governo vorrà costituire per la predisposizione dei decreti legislativi attuativi della delega.

Numerosi e ampiamente condivisibili sono i principi e i criteri direttivi dei progetti di legge in oggetto che possono interessare e coinvolgere il Notariato, ma per esigenze di sintesi del presente documento e della audizione si formulano di seguito brevi riflessioni su alcuni degli aspetti di maggiore rilevanza del disegno di legge n. C 1038.

Articolo 2 lett. b) n.2 Legge Delega - Interoperabilità banche dati

Il Notariato da sempre segue da vicino l'evoluzione tecnologica per adeguare ai tempi e alle nuove esigenze la propria funzione e il proprio ruolo nella società.

La rapidità e la sicurezza dei registri pubblici digitali alimentati e gestiti dal notariato, le aste telematiche, l'atto notarile informatico e il sistema dei dati statistici notarili, sono i contributi che testimoniano il ruolo propositivo svolto per la trasformazione digitale della società. Un ruolo a tutela della legalità e della certezza giuridica che quindi non è in contrasto con l'evoluzione tecnologica della società, ma è il presupposto di un sano ed equo sviluppo economico.

In quest'ottica, il Notariato apprezza il richiamo, contenuto nell'art. 2, comma 1, lett. b) n. 2 del Disegno di legge, tra i principi generali del diritto tributario nazionale, nell'ottica della prevenzione e della riduzione dell'evasione e dell'elusione fiscale, alla interoperabilità delle banche dati e si rende disponibile in particolare a verificare con gli Uffici competenti eventuali modifiche di configurazione da apportare al Modello Unico Informatico, che - senza pregiudizio dell'affidabilità dei registri catastali e dei registri immobiliari - possano consentire un'implementazione diretta anche dell'Anagrafe Immobiliare Integrata, istituita con il Decreto Legge 31 maggio 2010,

n.78, art.19, con l'obiettivo primario di diventare lo strumento fondamentale per la fiscalità immobiliare, erariale e locale, in grado di individuare correttamente, attraverso la completa integrazione di tutte le banche dati disponibili presso l'Agenzia, oggetto e soggetto di imposta, con la prospettiva di fornire servizi di alta qualità a supporto del sistema tributario.

In altri termini, l'Anagrafe Immobiliare Integrata potrebbe e dovrebbe caratterizzarsi come un "archivio informatico" contenente sia i dati catastali che quelli dei registri immobiliari, capace di garantire, con un unico accesso al sistema, l'attestazione integrata ipotecario-catastale, a garanzia dell'assoluto allineamento tra i dati di possesso e l'identificazione degli immobili.

L'Anagrafe Immobiliare Integrata potrebbe anche diventare il luogo in cui tutti i portatori di interesse con carattere istituzionale possono rappresentare i fenomeni connessi agli immobili: l'A.I.I. potrebbe quindi diventare la piattaforma su cui realizzare non solo i nuovi servizi integrati ai fini fiscali, ma anche altri servizi che potranno essere richiesti dalle pubbliche amministrazioni, dai cittadini e da tutti i portatori di interessi a carattere istituzionale.

Si tratterebbe ad esempio di utilizzare l'A.I.I. anche per la verifica della corrispondenza delle planimetrie catastali dei fabbricati ai relativi titoli edilizi abilitativi, consentendo ai Comuni un intervento diretto nell'A.I.I. al fine di verificare il corretto aggiornamento catastale. Allo stesso modo l'A.I.I. potrebbe essere utilizzata per consentire l'immediata individuazione dei beni di interesse storico, artistico e/o architettonico, attraverso l'inserimento, accanto ai dati catastali del singolo immobile, del decreto che impone il vincolo di cui al D.lgs. n. 42/2004. Infine, l'A.I.I. potrebbe essere utilizzata nelle ipotesi di assetti proprietari non rappresentati correttamente, consentendo ai notai di intervenire nell'aggiornamento dei dati indipendentemente dalla stipula di un atto soggetto a pubblicità/voltura (si pensi all'opportunità di consentire che attraverso certificati notarili vengano corrette/aggiornate le risultanze dell'A.I.I.).

Articolo 2 lett. e) Legge Delega - Trasferimenti a favore di persone con disabilità

Il Consiglio Nazionale del Notariato negli anni scorsi ha avuto il privilegio di essere invitato a partecipare, presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri, a un tavolo tecnico per l'analisi degli aspetti giuridici e fiscali di attuazione della legge sul "Dopo di noi" (Legge n. 112/2016). Già in quella sede sono emersi alcuni limiti e criticità della legge sia sotto il profilo del diritto successorio, sia sotto il profilo fiscale, che prevede attualmente un regime agevolato (peraltro non esaustivo) per i trasferimenti di beni e diritti aventi come obiettivo esclusivo la tutela della persona

disabile (ma solo se con disabilità grave ai sensi dell'art. 3, comma 3, l. n. 104/1992); obiettivo realizzato mediante una segregazione patrimoniale che avviene facendo ricorso agli istituti del trust e del vincolo di destinazione ex art. 2645-ter c.c. nonché al contratto di affidamento fiduciario, senza tuttavia fornire né una definizione di tali istituti né un'apposita regolamentazione.

Nel condividere quindi il principio e criterio direttivo del disegno di legge delega, si osserva l'opportunità di prevedere trattamenti fiscali agevolati anche con riferimento a forme di investimento in fondi vincolati a favore di persone con disabilità.

Tali temi sono attualmente oggetto di disamina, tra gli altri, nel Tavolo tecnico istituito presso il Ministero per le Disabilità proprio per la riforma della Legge n. 112/2016 (cd. "Dopo di noi"), al quale partecipa anche il Notariato.

Articolo 3 lett. c) Legge Delega – Revisione della disciplina della residenza fiscale come criterio di collegamento personale all'imposizione

La residenza della persona fisica rappresenta il criterio di collegamento anche per l'applicazione dell'imposta sulle successioni e donazioni secondo l'ordinamento giuridico italiano.

Si tratta di un criterio che, a parte la valutazione di congruità rispetto al presupposto del tributo, specie nel caso di successioni transfrontaliere, presenta alcuni problemi applicativi, non sempre superabili in assenza di modifiche normative, legati soprattutto alla possibilità che si verifichi la concorrenza di più imposizioni in base a ordinamenti giuridici di Stati che utilizzino diversi criteri di collegamento (anche per l'esiguo numero di Convenzioni contro le doppie imposizioni stipulate dall'Italia in materia).

Si condividono pertanto il principio e i criteri direttivi generali indicati nel disegno di legge delega, soprattutto in considerazione della circostanza che l'Unione Europea, nelle sue raccomandazioni con riguardo ai tributi successori, i quali figurano fra i venti problemi principali che cittadini e imprese incontrano nella circolazione nell'ambito unionale, ha espressamente invitato i Paesi membri a rivedere le norme interne al fine di superare le criticità derivanti dalle plurime imposizioni.

Articolo 4 lett. c) n. 1 Legge Delega - Riduzione del ricorso all'istituto dell'interpello

Si prevede di ridurre il ricorso all'istituto dell'interpello, di cui all'art. 11 della l. n. 212/2000, incrementando l'emanazione di provvedimenti interpretativi di carattere generale elaborati anche a seguito dell'interlocuzione con gli ordini professionali.

Si tratta di un principio e criterio direttivo specifico che il Notariato apprezza particolarmente, dichiarandosi fin da subito ampiamente disponibile ad una cooperazione con gli Uffici competenti, come già accaduto in passato, in quanto ritiene che un confronto periodico in cui discutere questioni di carattere teorico e applicativo di natura fiscale che rivestano profili di interesse generale, con riguardo in particolare alla tassazione degli atti notarili, oltre a garantire la corretta ed uniforme applicazione su tutto il territorio nazionale della normativa tributaria, riduce il contenzioso e favorisce la certezza del diritto (v. anche art. 4 lett. b Legge Delega).

Art. 5 lett. h) n. 1 Legge Delega - Redditi diversi: plusvalenze a seguito di cessione di terreni edificabili

Nell'ambito di una revisione del sistema dei redditi diversi potrebbe essere utile valutare la previsione di un'imposta sostitutiva sulle plusvalenze realizzate a seguito di cessione a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, configurando l'attuazione di tale prelievo secondo lo stesso modello di cui al comma 496 dell'art.1 della legge n. 266/2005.

Si ricorda che l'art. 1, comma 496, cit., prevede un'imposta sostitutiva sulle plusvalenze da cessioni infranquinquennali a titolo oneroso di terreni agricoli e fabbricati. In tali casi il notaio assume un ruolo determinante nell'applicazione del tributo divenendo il tramite fra contribuente e fisco, in quanto, a seguito della richiesta del cedente, provvede alla liquidazione, alla riscossione e al versamento del tributo, nonché alla comunicazione all'Agenzia delle entrate dei dati relativi alla cessione (rilevanti per i controlli che la stessa potrà effettuare), unitamente alla registrazione telematica dell'atto di cessione, utilizzando il Modello Unico Informatico.

L'estensione dell'imposizione sostitutiva anche ad altre fattispecie secondo lo stesso meccanismo applicativo potrebbe contribuire, oltre che ad assicurare al fisco la certezza di un incasso, immediato e senza costi, ad incentivare il trasferimento di immobili (aree e fabbricati da demolire) da sfruttare a fini edificatori, potendosi eventualmente graduare l'aliquota in relazione all'utilità sociale degli interventi (ad esempio minima per le aree comprendenti fabbricati da demolire per operazioni di riqualificazione urbana; maggiore per le aree lottizzate o per quelle da lottizzare entro un certo termine; massima per le aree non lottizzate).

Articolo 5 lett. h) n.3 Legge Delega - Redditi diversi: disciplina plusvalenze oggetti d'arte

Nel condividere i principi e i criteri direttivi specifici indicati nel Disegno di legge delega, il Consiglio Nazionale del Notariato evidenzia di avere attualmente in corso un tavolo di lavoro con il Ministero della Cultura, per l'attuazione di alcune proposte formulate dal Notariato e concernenti l'ampliamento della disciplina dell'Art

Bonus e la creazione di un registro digitale dell'arte italiana possibilmente su tecnologia basata su registri distribuiti (es. blockchain), finalizzato alla realizzazione di un inventario certificato delle opere d'arte antica, moderna e contemporanea, sia mobiliare (inizialmente su base volontaria) che immobiliare, che consenta una circolazione delle opere d'arte in conformità alla normativa antiriciclaggio in un sistema trasparente, tracciabile, garantito e quindi in piena legalità.

Articolo 7 lett. b) Legge Delega - Imposta sul valore aggiunto: revisione disciplina delle operazioni esenti

Nell'ambito della prospettata e condivisibile revisione delle disposizioni che disciplinano le operazioni esenti da I.v.a., il CNN evidenzia l'opportunità di rivedere il regime di esenzione applicabile alle cessioni immobiliari che, nel sistema attuale, a seguito del cd. decreto legge Bersani (art. 10, comma 1, nn. 8-bis e 8-ter D.P.R. n. 633/1972), ha dato luogo a numerose incertezze applicative, anche per contrasti interpretativi fra la giurisprudenza e l'Agenzia delle Entrate, tra l'altro, in ordine alla nozione di immobili ultimati, alla distinzione fra immobili residenziali e non, alle conseguenze derivanti da alcune classificazioni catastali di più incerta definizione (specie per la categoria F), con effetti penalizzanti per la circolazione degli immobili delle imprese, tenendo conto anche della conseguente incertezza che si determina rispetto all'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale (vedi anche infra sub art. 10 Legge Delega.)

Articolo 10, comma 1, Legge Delega - Razionalizzazione della disciplina dell'imposta di registro: Modello Unico Informatico

Alcuni dei principi e criteri direttivi dettati dall'articolo 10 del Disegno di legge delega (v. spec. sub lett. b e d) già trovano attuazione per la tassazione degli atti notarili, rispetto alla quale è il notaio che autoliquida e versa le imposte dovute.

In proposito, il Consiglio Nazionale del Notariato si permette di evidenziare che, a differenza degli altri professionisti, che svolgono una funzione di ausilio nelle comunicazioni che i cittadini sono tenuti ad effettuare nei confronti della PA, solo il notaio assume responsabilità diretta sia per la paternità del dato e della sua correttezza sia per il caso di errori ed omissioni, ivi compresa l'errata liquidazione delle imposte, per le quali il notaio è responsabile di imposta.

Al fine di offrire un quadro più esauriente del contributo del Notariato in materia di liquidazione, riscossione e versamento delle imposte indirette collegate agli atti ricevuti e/o autenticati dal Notaio, si mettono a disposizione i dati più recenti derivanti dall'esame dei risultati dell'applicazione del cd. Modello Unico Informatico.

Gettito complessivo

DSN - GETTITO COMPLESSIVO DAL 2016 AL 2020						
Codice Tributo	Totale 2016	Totale 2017	Totale 2018	Totale 2019	Totale 2020	Totale
9800	1.714.460.291 €	1.904.615.084 €	2.055.934.402 €	2.044.169.165 €	1.800.407.839 €	9.519.586.781 €
9801	307.700.358 €	334.836.003 €	337.578.458 €	341.218.832 €	291.957.210 €	1.613.290.861 €
9802	91.163.259 €	92.311.499 €	92.471.224 €	97.639.519 €	90.799.570 €	464.385.071 €
9803	475.739.479 €	514.224.229 €	506.624.379 €	528.922.204 €	455.168.079 €	2.480.678.370 €
9804	50 €	0 €	50 €	0 €	200 €	300 €
9805	256.403.729 €	275.351.515 €	274.058.565 €	282.102.499 €	240.980.626 €	1.328.896.934 €
9806	0 €	450 €	0 €	1.575 €	200 €	2.225 €
9807	0 €	0 €	26 €	0 €	0 €	26 €
9808	349.797 €	102.004 €	428.632 €	142.073 €	146.909 €	1.169.415 €
9810	3.541 €	5.495 €	5.511 €	5.321 €	16.213 €	36.081 €
9811	1.840 €	2.991 €	3.597 €	2.470 €	2.478 €	13.376 €
9812	9.039 €	5.231 €	9.110 €	11.514 €	4.118 €	39.012 €
9813	2.200 €	1.400 €	0 €	2.000 €	1.200 €	6.800 €
9814	403.666.648 €	432.572.115 €	421.757.185 €	457.176.802 €	342.249.932 €	2.057.422.682 €
9815	33.999 €	98.347 €	110.644 €	10.552 €	32.070 €	285.612 €
9824	117.360.621 €	138.163.458 €	134.962.110 €	122.798.125 €	105.274.816 €	618.559.130 €
Totale	3.366.894.851 €	3.692.289.821 €	3.823.943.893 €	3.874.202.651 €	3.327.041.460 €	18.084.372.676 €

Numero atti trattati

Tabella 4. Numero totale delle transazioni assoggettate alla registrazione fiscale in base al codice negozio. Raggruppamento degli atti

	2016		2017		2018		2019		2020		Totale
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	
Atti immobiliari	985.542	38,31	1.025.202	39,76	1.097.959	41,06	1.146.104	41,99	1.051.722	41,63	5.306.529
Finanziamenti e garanzie – mutui	468.074	18,20	459.027	17,80	482.456	18,04	467.281	17,12	458.981	18,17	2.335.819
Atti societari e dell'impresa	313.582	12,19	310.732	12,05	303.310	11,34	317.067	11,62	268.757	10,64	1.513.448
Atti mobiliari	167.853	6,52	158.801	6,16	164.039	6,14	164.851	6,04	134.950	5,34	790.494
Altri atti	637.475	24,78	624.430	24,22	625.998	23,41	634.395	23,24	611.958	24,22	3.134.256
Totale	2.572.526	100,00	2.578.192	100,00	2.673.762	100,00	2.729.698	100,00	2.526.368	100,00	13.080.546

Ebbene, messo alla prova, il sistema del cd. Modello Unico Informatico ha dimostrato una totale affidabilità con percentuali di recuperi effettuati sulle autoliquidazioni dei notai pressoché insignificanti. Infatti, secondo gli ultimi dati forniti in proposito dall’Agenzia delle Entrate e riguardanti l’anno 2014, a fronte di un totale delle imposte versate dai notai tramite il Modello Unico Informatico pari ad euro 3.446.551.431,60, soltanto la frazione pari ad euro 47.662.867,71 (corrispondente all’1,38%) risultava essere stata riscossa a seguito dei controlli effettuati dagli Uffici dell’Agenzia delle Entrate.

In definitiva, è possibile evidenziare come la procedura del Modello Unico Informatico consenta allo Stato di incassare le imposte (indirette e sostitutive) derivanti dagli atti ricevuti o autenticati dal notaio:

senza sostenere spese per la riscossione, considerato che il notaio “autoliquida” le imposte ed assolve all’obbligo del versamento dei tributi attraverso la procedura del Modello Unico Informatico, mediante addebito sul proprio conto corrente, che dal 29 agosto 2017, in forza dell’art.1, comma 63, della legge n.147/2013, è un conto corrente “dedicato”, costituente “patrimonio separato”, il tutto senza alcun aggio a carico dello Stato;

senza contenzioso per il recupero del credito, in quanto, in caso di errata o insufficiente liquidazione delle imposte, il relativo avviso viene notificato al notaio, che è obbligato in solido con le parti al pagamento della cd. imposta principale e quindi con conseguente obbligo di pagamento (entro 15 giorni) anche in caso di mancato versamento della provvista da parte del cliente;

senza rischi di mancato recupero delle imposte, perché, qualora il notaio non provveda al versamento delle somme riscosse dal cliente ed il fatto costituisca reato, è possibile accedere al Fondo di Garanzia, istituito dal Consiglio Nazionale del Notariato per il ristoro dei danni derivanti da reato commesso dal notaio nell'esercizio della sua attività professionale, ai sensi dell'art. 21 della Legge Notarile, come modificato dal D.Lgs. 4 maggio 2006 n. 182, che peraltro pone in posizione privilegiata proprio l'Agenzia delle Entrate, che può richiedere il pagamento al Fondo senza dover attendere il passaggio in giudicato della sentenza penale che accerta la responsabilità del notaio, ma semplicemente a seguito dell'esercizio dell'azione penale, con la pronuncia di rinvio a giudizio del notaio, e dell'emissione da parte della stessa Agenzia di un atto esecutivo non sospeso.

Nell'ottica della prospettata razionalizzazione del sistema delle imposte indirette, il Consiglio Nazionale del Notariato evidenzia alcune persistenti criticità, per la risoluzione delle quali si auspica un apposito intervento normativo in sede di decreti attuativi.

In primo luogo, il Modello Unico Informatico non è ancora riuscito a realizzare in pieno l'obiettivo, totalmente auspicabile, dell'unificazione degli interlocutori nella Pubblica Amministrazione: i procedimenti amministrativi e tributari derivanti dall'esecuzione delle formalità rimangono distinti, sia nelle loro fasi fisiologiche che in quelle contenziose, e distinti rimangono di conseguenza gli interlocutori nella pubblica amministrazione. Da questo punto di vista risultano, tra l'altro, delle criticità nei procedimenti catastali che hanno tutt'oggi delle particolarità rispetto alla pubblicità immobiliare. Inoltre, con riguardo alle trascrizioni, rimane incompiuto il processo dal punto di vista dei criteri di prevalenza, quanto alla priorità di grado, tra presentazione allo sportello e presentazione telematica, in quanto attualmente chi si reca in ufficio negli orari di apertura prevale ancora su chi ha effettuato la trasmissione telematica del titolo.

In secondo luogo e più in generale, risulta opportuna una maggiore chiarezza del dato normativo su alcuni aspetti del sistema del Modello Unico Informatico, anche procedurali (quali ad esempio l'impugnazione da parte del notaio dell'avviso di liquidazione, i termini della procedura, gli effetti del pagamento dell'imposta, ecc.), concernenti l'imposta principale eventualmente recuperata dall'Amministrazione finanziaria dopo la registrazione secondo la disciplina di cui all'art. 3 *ter* del d.lgs. 18 dicembre 1997, n. 463, così come modificato dall'art.1 del d.lgs. 18 gennaio 2000 n. 9. In particolare, si tratta di precisare, alla luce delle disposizioni del citato decreto legislativo n. 9/2000, in quali casi l'atto dell'Ufficio sia qualificabile come atto di liquidazione di imposta principale e quando invece costituisca atto di accertamento di imposta complementare o di liquidazione di imposta suppletiva.

Articolo 10, comma 1, Legge Delega - Razionalizzazione della disciplina dell'imposta di registro: alternatività IVA-Imposta di registro

In coerenza con la revisione delle disposizioni che disciplinano le operazioni esenti da IVA, di cui all'art. 7 lett. b) del Disegno di legge delega, appare opportuna la revisione anche del principio di alternatività tra l'IVA e l'imposta di registro, in un'ottica di semplificazione e razionalizzazione delle fattispecie imponibili, con particolare riferimento alle cessioni di fabbricati di cui all'art. 10, comma 1, nn. 8-bis e 8-ter D.P.R. n. 633/1972, che danno luogo attualmente ad una casistica applicativa estremamente articolata in grado di generare incertezze.

Articolo 10 lett. a) Legge Delega - Base imponibile imposta di registro

L'art. 10 del Disegno di legge delega, alla lettera a), prevede l'introduzione di misure di razionalizzazione della disciplina dei singoli tributi mediante, tra l'altro, la revisione dei criteri di determinazione della base imponibile.

In tale contesto, una rilevante semplificazione nell'attuazione dei tributi indiretti autoliquidati dal notaio mediante il Modello Unico Informativo potrebbe derivare dall'estensione ad ulteriori fattispecie impositive del cd. sistema del prezzo-valore, quale sistema di determinazione della base imponibile delle cessioni immobiliari agli effetti dell'imposta di registro.

Come è noto, la legge finanziaria 2006 (art. 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005, n. 266), per contrastare una prassi diffusa su tutto il territorio nazionale nella realtà delle contrattazioni immobiliari, che portava a dichiarare il prezzo della compravendita in misura inferiore a quello reale, ha previsto che, in luogo del "valore venale", la base imponibile possa essere individuata nel "valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5" T.U.R., comunemente denominato valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo pattuito ed indicato nell'atto. Pertanto, è stato consentito alle parti, se persone fisiche che non agiscano nell'esercizio della propria attività professionale o imprenditoriale e **con esclusivo riferimento alle abitazioni e relative pertinenze**, di dichiarare il corrispettivo della cessione in regime di "indifferenza fiscale" ai fini delle imposte indirette, le quali saranno comunque commisurate al valore catastale, purché l'acquirente esprima espressamente al notaio la sua scelta in tal senso ed a condizione che nell'atto notarile sia dichiarato l'effettivo corrispettivo pattuito.

Si è così realizzato il duplice effetto di un gettito facilmente controllabile e predeterminabile e dell'eliminazione dell'attività di accertamento (liberando risorse da destinare all'attività di contrasto a fenomeni evasivi ed elusivi di maggior pericolosità sociale ed erariale).

Inoltre, l'emersione dei reali corrispettivi pattuiti nelle contrattazioni immobiliari ha consentito (i) di far emergere l'effettiva capacità di reddito e (ii) di ottenere, attraverso un costante monitoraggio delle compravendite immobiliari, anche a livello locale, un quadro effettivo della situazione del mercato immobiliare nel Paese, contribuendo a quel processo - in atto ormai da diverso tempo - volto ad arrivare ad una determinazione del valore catastale dei beni immobili più trasparente ed equo. Emersione e trasparenza alla quale il Notariato contribuisce, peraltro, anche assicurando l'osservanza delle disposizioni sull'indicazione analitica dei mezzi di pagamento del corrispettivo nelle cessioni immobiliari, anche soggette ad Iva (art. 35, comma 22, d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito in legge n.248/2006), il tutto con ovvi risultati positivi anche sul piano della lotta al riciclaggio.

Tuttavia questi innegabili effetti positivi derivanti dal sistema della cd. opzione prezzo-valore sono (inspiegabilmente) limitati, in quanto la disposizione normativa non solo reca un'esclusione soggettiva (non si applica agli acquirenti diversi dalle persone fisiche e a quelli agenti nell'esercizio di attività di impresa o professionale), ma soprattutto delimita il suo ambito oggettivo, applicandosi solo ai fabbricati abitativi e relative pertinenze, restando esclusi i fabbricati non abitativi ed i terreni diversi da quelli a destinazione edificatoria (che pure avrebbero potuto essere ricompresi nella "forfettizzazione" della base imponibile, rientrando anche essi nella disciplina dei commi 4 e 5 dell'art. 52 d.p.r. n. 131/1986).

L'estensione della cd. opzione prezzo valore (almeno) ai fabbricati non abitativi ed ai terreni diversi da quelli aventi destinazione edificatoria comporterebbe, quindi, un'evidente semplificazione, con risparmi di costi per l'Amministrazione pubblica.

Inoltre si realizzerebbe una maggiore armonizzazione dell'imposizione indiretta con la disciplina in materia di imposizione diretta ed imposizione locale (IMU/TASI), che ormai da tempo ha accolto il principio della tassazione immobiliare sulla base della determinazione catastale, anche su sollecitazione dell'Unione europea, in quanto la stessa deve assicurare un'invarianza nella tassazione degli immobili oltre che una semplificazione dell'imposizione sugli stessi.

Articolo 10 lett. b) Legge Delega - Autoliquidazione imposta di successione

Il ruolo da tempo svolto dai notai nella liquidazione delle imposte con il sistema del Modello Unico Informatico (utilizzato, come accennato, anche per l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari), con la garanzia che l'intervento notarile dà quanto ad affidabilità e correttezza, può ben essere assunto anche con riguardo all'autoliquidazione dell'imposta di successione (con gli opportuni adattamenti), specie laddove si introduca l'istituto del certificato successorio proposto dal Notariato.

La dichiarazione di successione e la domanda di volture catastali, a partire dal 23 gennaio 2017, sono presentate esclusivamente **online**, tramite i servizi telematici

dell'Agenzia delle Entrate, anche attraverso un intermediario abilitato (per esempio, professionisti o CAF). Questo strumento si pone in piena coerenza con gli obiettivi di digitalizzazione e razionalizzazione degli adempimenti di natura fiscale e sin dall'iniziale fase di sperimentazione il Notariato ha offerto il suo contributo nell'elaborazione delle istruzioni e nel fornire supporto normativo a che la dichiarazione non risultasse eccessivamente rigida nei suoi meccanismi informatici.

Le criticità che indubbiamente sono emerse in questi primi anni di applicazione sono in gran parte dovute alla estrema complessità del sistema impositivo dei trasferimenti *mortis causa*, che mal si concilia con meccanismi di automazione e pre-compilazione dei modelli di dichiarazione. Il Consiglio Nazionale del Notariato tuttavia, nelle sue ordinarie interlocuzioni con l'Agenzia delle Entrate, non ha mancato di segnalare le eccessive rigidità del modello di Dichiarazione di successione telematica, che con il ricorso ai cd. “errori bloccanti” troppo spesso di fatto ne impediscono la presentazione.

D'altra parte, l'introduzione del modello telematico di dichiarazione di successione non è stata accompagnata da una attenta riflessione sulla pubblicità immobiliare dei trasferimenti *mortis causa*. Infatti, la dichiarazione di successione costituisce il titolo per la trascrizione nei registri immobiliari del certificato di avvenuta presentazione della dichiarazione, ma tale formalità, avendo natura di mera pubblicità notizia (dell'eseguito adempimento fiscale), non produce l'effetto di assicurare il rispetto del principio di continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 cod. civ., con la conseguenza di porre a carico dei successori *mortis causa* le ulteriori spese necessarie per la trascrizione del titolo di acquisto ereditario (nelle forme dell'accettazione espressa o tacita dell'eredità).

In più occasioni il Notariato ha evidenziato l'opportunità di consentire la trascrizione dell'acquisto *mortis causa* mediante l'estensione anche alle successioni “interne” (non caratterizzate, cioè, da elementi di internazionalità) del “**Certificato Successorio**”, già introdotto nel nostro ordinamento in recepimento della normativa comunitaria (Regolamento UE n.650/2012, in vigore in Italia dal 17 agosto 2015). Si tratterebbe di affidare al notaio (come già previsto per il “Certificato Successorio Europeo”) la redazione di un unico documento che inquadri la devoluzione dell'eredità, a seguito di un percorso di indagine che lo stesso notaio deve necessariamente svolgere alla luce della legge e della sua professionalità e preparazione, con conseguente assunzione di responsabilità della correttezza dei dati da inserire nei pubblici registri.

La proposta avanzata dal Notariato è quella di disciplinare anche nel diritto interno il “Certificato Successorio”, con lo scopo:

di garantire la pronta e rapida conoscibilità delle vicende successorie, semplificando la procedura ed aumentando le garanzie per i legittimari;

di provvedere contestualmente ad assolvere gli oneri relativi all'imposizione fiscale sui trasferimenti ereditari, attraverso l'autoliquidazione da parte del notaio delle imposte di successione, ipotecaria e catastale;

di consentire la definizione dell'intera vicenda successoria con un unico documento, da sottoporre anche alla pubblicità immobiliare ai fini della continuità delle trascrizioni.

Il "Certificato Successorio", mediante atto notarile, potrebbe infatti riunire in un unico documento:

- i dati relativi alla devoluzione del patrimonio ereditario, con la conseguente pubblicità immobiliare;
- i dati relativi alla dichiarazione di successione, con riscossione da parte del notaio delle relative imposte, che verrebbero versate mediante il modello unico informatico (fermo restando, per i contribuenti che non intendano avvalersi dell'istituto del certificato successorio, l'obbligo di presentare la dichiarazione di successione).

In tal modo si otterrebbero diversi risultati: (i) una notevole semplificazione per il cittadino, che potrebbe con l'accesso ad un unico sportello definire l'intera vicenda ereditaria; (ii) dare certezza alle vicende ereditarie, unificando in un unico documento tutti gli atti ed adempimenti relativi; (iii) consentire il superamento dell'attuale duplicità di adempimenti, stante che la dichiarazione di successione costituisce un mero adempimento fiscale, improduttivo di effetti civilistici; (iv) garantire maggiore sicurezza anche nell'adempimento delle obbligazioni tributarie, attribuendo al notaio l'individuazione dei soggetti passivi ed il ruolo di provvedere alla liquidazione ed al pagamento delle imposte stesse, nonché alla comunicazione telematica all'Agenzia delle Entrate, con conseguente aggiornamento in tempo reale delle banche dati.

In conclusione, si evidenzia l'opportunità di pensare ad una drastica semplificazione del sistema impositivo dei trasferimenti ereditari, alla quale potrebbe essere accompagnata l'introduzione del "Certificato Successorio interno", con effetti benefici paragonabili a quelli ottenuti con l'introduzione del Modello Unico Informatico per gli atti immobiliari.

Articolo 15 lett b) Legge Delega - Applicazione del principio del contraddittorio

L'evoluzione normativa in materia tributaria tende ormai chiaramente a dare una solida base procedimentale all'essenziale funzione distributiva dell'imposizione, sostituendo la radicale contrapposizione tra contribuente ed ente impositore con la pariteticità delle loro posizioni, la coercizione con la collaborazione e a privilegiare, in definitiva, il dialogo con il contribuente senza con ciò rinunciare alla repressione degli illeciti e al rafforzamento dei poteri degli uffici in funzione antievasione.

Tale tendenza si è tradotta in una progressiva apertura dell'Amministrazione finanziaria alle istanze del contribuente con il moltiplicarsi delle fattispecie di partecipazione, anche in funzione collaborativa e prodromica alla formazione del consenso in ordine alla determinazione della base imponibile del tributo.

E in tale ottica si pongono i principi e i criteri direttivi sul procedimento accertativo previsti dall'art. 15, lett. b), del Disegno di legge delega.

Al riguardo si rileva come sarebbe assai opportuno introdurre anche nel sistema del Modello Unico Informatico, per l'applicazione dell'imposta di registro, autoliquidata e pagata dal notaio, una qualche forma di "partecipazione-collaborazione" del notaio al procedimento, funzionale alla determinazione di un'obbligazione tributaria rispondente alla reale capacità contributiva espressa dalla fattispecie concreta oggetto di registrazione.

Attualmente infatti il sistema è rigido e non prevede interlocuzioni di sorta tra il Notaio e l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente. Introdurre il principio del contraddittorio anche nell'ambito del sistema di registrazione degli atti notarili mediante il Modello Unico Informatico si tradurrebbe in una evidente semplificazione dell'intero procedimento con effetti positivi sia sull'attività di controllo dell'Ufficio sia in termini di riduzione del contenzioso.