

Fabbricati: la costruzione del valore normale

I criteri per la sua determinazione, ai fini dell'applicazione delle norme in tema di imposte sui redditi, di Iva e di Registro. Il calcolo del valore normale, che occupa la parte centrale del provvedimento e l'intero corpo dell'allegato, individua nell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio (Omi) la sua fonte principale di riferimento. Tale banca dati, aggiornata semestralmente, rileva, infatti, in linea generale le quotazioni minime e massime attribuibili a un fabbricato in base a precise coordinate spaziali e temporali. Le quotazioni dell'Omi sono riferite alla relativa zona omogenea, ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo dell'atto di compravendita, o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo normale;

Il passaggio dalla quotazione Omi al valore normale unitario, intendendosi per tale il valore, espresso in euro al mq, del singolo fabbricato considerato, avviene applicando alcuni coefficienti di merito che consentono di graduarlo all'interno dei valori minimi e massimi precedentemente rilevati. Questi ultimi sono costituiti, in particolare, dal taglio della superficie del fabbricato e dal suo livello di piano.

Al fine di integrare il calcolo del valore normale occorrerà altresì tener conto di ulteriori elementi significativi, quali il valore del mutuo, per gli atti soggetti a Iva, nel caso esso sia di importo superiore a quello della compravendita, i prezzi effettivamente praticati dai cedenti nel luogo e nel tempo considerati, così come rilevabili dalle offerte di vendita al pubblico anche diffuse tramite i media, ovvero i dati delle dichiarazioni di inizio attività trasmesse dai Comuni e le spese dichiarate per il recupero del patrimonio edilizio.

Fonte: Fiscooggi