Minimi di imposta. Come mai in alcuni non viene applicato il minimo di 200 euro per l'imposta ipotecaria e per quella catastale? In caso di successione con soli terreni non edificabili il calcolo delle imposte è diverso ed in particolare non vengono applicati i minimi di imposta. E' un errore?

Le specifiche tecniche introdotte dal Provvedimento Agenzia delle Entrate del 21 ottobre 2019 hanno apportato delle modifiche al calcolo relativo alle agevolazioni previste dall'art. 14 della Legge 383/2001 per i terreni non edificabili (ora non più riferibili alle agevolazioni G e M ed estese anche all'imposta catastale).

In presenza di soli terreni non edificabili su cui non è stata richiesta alcuna agevolazione ed in assenza di fabbricati, se il totale dei valori fiscali (somma dei redditi dominicali rapportati alla quota del de cuius moltiplicato per 112,5) è inferiore alla somma delle imposte ipotecarie e catastali proporzionali, l'imposta ipotecaria deve essere uguale a 2/3 del totale dei valori fiscali e l'imposta catastale deve essere uguale a 1/3 del totale dei valori fiscali

Ad esempio, supponiamo di avere un terreno non edificabile con:

- reddito dominicale € 3,00
- quota di proprietà 1/2
- valore € 169

L'imposta ipotecaria e catastale sarebbe quindi pari a € 200 + € 200.

Con la nuova metodologia si deve andare a

1. calcolare il valore fiscale dei terreni:

    € 3 x 1/2 = € 1,50
    € 1,50 x 90 x 1,25 = € 168,75

2. verificare se la somma dei valori fiscali è inferiore alla somma delle imposte ipotecaria e catastale

    € 168,75 < € 400 --> SI

3. se la somma dei valori fiscali è inferiore alla somma delle imposte ipotecaria e catastale, si dovrà versare il valore fiscale dei terreni nelle quote rispettivamente di 2/3 e 1/3

    Imposta ipotecaria € 168,75 x 2/3 = € 112,50 (arrotondato a € 113,00)
    Imposta catastale € 168,75 x 1/3 = € 56,25 (arrotondato a € 56,00)

Nota bene: l'algoritmo di calcolo seguito dall'Agenzia delle Entrate prevede che la prima operazione da compiere sia moltiplicare il reddito dominicale per la quota di possesso del de cuius e quindi arrotondare il risultato a due decimali. Ciò può portare a risultati diversi rispetto alla "normale" procedura di calcolo del valore degli imobili. Ad esempio:

	RD	QUOTA
Terreno 1	€ 1,87	1/36
Terreno 2	€ 0,27	1/36

Utilizzando l'algoritmo di calcolo sopra illustrato avremo:

	RD	QUOTA	RD x QUOTA	VALORE
Terreno 1	€ 1,87	1/36	€ 0,05	€ 5,63
Terreno 2	€ 0,27	1/36	€ 0,01	€ 1,13

Imposta ipotecaria = (5,63+1,63) x 2/3 = € 4,45 arrotondato a **€ 4**

mentre utilizzando direttamente la formula RD x QUOTA x 90 x 1,25 avremmo avuto:

	RD	QUOTA	VALORE
Terreno 1	€ 1,87	1/36	€ 5,84
Terreno 2	€ 0,27	1/36	€ 0,84

Imposta ipotecaria = (5,84+0,84) x 2/3 = € 4,51 arrotondato a **€ 5**

Attenzione: in alcuni casi, in cui sono presenti immobili con rendita pari a zero, l'ufficio chiede successivamente - a nostro avviso del tutto illegittimamente - un reintegro delle imposte.

In particolare l'ufficio ricalcola il valore fiscale totale comprendendo anche il valore dichiarato del terreno (o del fabbricato rurale) con rendita pari a zero!

Da notare che il modulo di controllo non ammette altri importi se non quelli calcolati sulla base delle rendite.

Anche compilando la dichiarazione con il software ministeriale gli importi sono i medesimi di quelli calcolati con DE.A.S.

In sostanza non è possibile in alcun modo inviare la dichiarazione se non con gli importi calcolati come sopra.

Si riporta nel seguito la segnalazione da noi indirizzata al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate (finora senza risposta):

OGGETTO: difformità liquidazione imposte in presenza di soli terreni non edificabili di cui uno senza reddito dominicale

Esempio:

1) terreno con RD € 1,39, valore dichiarato 157 euro
2) terreno senza RD, valore dichiarato 500 euro

Il valore fiscale totale dei terreni è 1,39 x 90 x 1,25 = 156,38 euro.
Essendo quindi il valore fiscale dei terreni inferiore ai minimi di imposta, la conseguente liquidazione è:

Ipotecaria € 104
Catastale € 52

In questi casi gli uffici inviano successivo "Avviso di liquidazione" agli eredi, ricalcolando le imposte anche sul valore dichiarato del secondo terreno, erogando addirittura le relative sanzioni (es. A149).

Si chiede una uniforme applicazione delle imposte fra quanto calcolato dal software Sogei e quanto calcolato in momento successivo dagli uffici.

Inoltre, visto che per inviare la dichiarazione occorre fare riferimento al calcolo di cui sopra, senza possibilità di modifiche ai risultati pena la non validazione del file suc, si rileva la non correttezza dell'applicazione delle sanzioni.