



Calcolo del valore degli immobili. Come mai il valore, contrariamente a quanto accade per gli altri cespiti e per le imposte da versare, viene sempre arrotondato all'unità di euro superiore?

Nelle istruzioni del nuovo modello è richiesto di inserire il *"Valore venale in comune commercio (valore di mercato) alla data di apertura della successione"*.

Tale valore rappresenta l'imponibile per il calcolo dell'imposta ipotecaria, dell'imposta catastale e, ove dovuta, dell'imposta di successione. È quindi interesse del contribuente indicare il valore più basso possibile.

L'art. 34, comma 5 del Decreto Legislativo 31 ottobre 1990 n. 346 stabilisce il **VALORE MINIMO** per evitare l'accertamento o la rettifica del valore in quello derivante dall'applicazione dei coefficienti e moltiplicatori alla rendita catastale (ad esclusione dei terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria).

È quindi possibile calcolare il valore applicando alla rendita eventualmente rivalutata un moltiplicatore che varia sulla base della categoria catastale (e che è diverso a seconda se l'immobile considerato può godere delle c.d. agevolazioni prima casa o meno).

Ad esempio:

A/2 con rendita pari a Euro 123,40 senza richiesta di agevolazioni prima casa.
Il valore dell'immobile è pari a $123,40 \times 1,05 \times 120 = \text{Euro } \mathbf{15548,40}$

Nel nuovo modello telematico è obbligatorio indicare i valori all'unità di euro (quindi senza centesimi).

Si potrebbe essere portati, applicando le regole generali per gli arrotondamenti, ad inserire come valore Euro **15548**.

Così facendo, però, il valore dichiarato sarebbe inferiore di 40 centesimi rispetto al valore minimo e quindi sarebbe possibile per l'ufficio procedere all'accertamento di valore con conseguenze nefaste sul contribuente che si troverebbe a pagare le imposte sul valore di mercato dell'immobile!

Il valore che DE.A.S. calcola è quindi pari a Euro **15549**.