



Roma, 3 aprile 2008

**MINISTERO
DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**
DIPARTIMENTO DELLE FINANZE

DIREZIONE LEGISLAZIONE TRIBUTARIA

PROT. 2888

OGGETTO: Articolo 1, comma 144, della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria per il 2008). Garanzie ipotecarie per rateazione di somme dovute a seguito di controlli automatici e di controlli formali. Perizie giurate rese da agrotecnici.

Il comma 144, della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008), ha introdotto nel corpo del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 462, un nuovo articolo 3-bis, concernente disposizioni in materia di rateazione delle somme dovute, a seguito di controlli automatici e di controlli formali, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, e dell'articolo 3, comma 1, dello stesso decreto n. 462.

La nuova norma richiede, per il caso in cui le somme dovute siano superiori a cinquantamila euro, che il contribuente presti idonea garanzia (nella forma di polizza fideiussoria, fideiussione bancaria ovvero rilasciata un consorzio di garanzia collettiva fidi). E' previsto, inoltre, che, in alternativa a tali forme di garanzia, l'ufficio *"...può autorizzare che sia concessa dal contribuente, ovvero da terzo datore, ipoteca volontaria di primo grado su beni immobili di esclusiva proprietà del concedente, per un importo pari al doppio delle somme dovute, comprese quelle a titolo di sanzione in misura piena"*.

Proprio agli effetti della determinazione del valore dell'immobile, la nuova norma opera rinvio all'articolo 52, comma 4, del testo unico dell'imposta di registro, riconoscendo tuttavia al contribuente la facoltà di determinare in modo "non automatico" tale valore, attraverso apposita perizia giurata di stima ai sensi dell'articolo 64 del codice di procedura civile, redatta da soggetti *"... iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, dei periti agrari o dei periti industriali edili"*.

Al riguardo, è da osservare come, nell'individuare i soggetti autorizzati alla redazione della perizia di stima del valore dell'immobile su cui concedere ipoteca, la norma introdotta dalla legge finanziaria 2008 sembri rivelare la volontà di riferirsi ai medesimi soggetti e alle medesime

professionalità richiamate – con riferimento agli atti di aggiornamento catastale – dall’articolo 145, comma 96, della legge 23 dicembre 2000, n. 388. Disposizione che, a sua volta, opera riferimento ai soggetti di cui all’articolo 1, comma 7, del decreto-legge 27 aprile 1990, n. 90, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 giugno 1990, n. 165, ovvero agli ingegneri, architetti, dottori agronomi, periti agrari e agrotecnici, geometri e periti edili.

È da rilevare, inoltre, che l’articolo 26, comma 7-ter, del decreto-legge 31 dicembre 2007, n. 248, convertito con modificazioni dalla legge 28 febbraio 2008, n. 31, ha recato una disposizione interpretativa secondo la quale *“Il comma 96 dell’articolo 145 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, si interpreta nel senso che gli atti ivi indicati possono essere redatti e sottoscritti anche dai soggetti in possesso del titolo di cui alla legge 6 giugno 1986, n. 251 e successive modificazioni”*: con ciò chiarendo definitivamente che gli atti di aggiornamento catastale indicati nella predetta norma possono essere redatti anche dagli agrotecnici, l’istituzione del cui albo professionale è operata, appunto, dalla legge 6 giugno 1986, n. 251.

Considerato, quindi, che la norma interpretativa sopra richiamata riconduce la categoria degli agrotecnici tra quelle legittimate allo svolgimento di attività in materia di atti catastali, si deve coerentemente ritenere che detta categoria sia del pari legittimata al compimento delle attività in materia estimativa nel settore immobiliare che costituiscono presupposto per l’esplicazione delle predette attività catastali.

Una conferma di tale impostazione appare del resto rinvenibile nell’articolo 7 della legge 28 dicembre 2001, n. 448, che legittima anche gli agrotecnici alla redazione di perizie giurate di stima in materia di plusvalenze e minusvalenze immobiliari. A tale disposizione fa indiretto riferimento anche altra disposizione contenuta nella stessa legge finanziaria 2008; infatti, il predetto articolo 7 è richiamato dalla disposizione di cui all’articolo 2, comma 2, del decreto-legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito con modificazioni dalla legge n. 27 del 21 febbraio 2003, in materia di imposta sostitutiva dovuta per la rivalutazione dei terreni, oggetto di proroga in base all’articolo 1, comma 91, della legge finanziaria 2008.

In definitiva, si ritiene che sulla base di una interpretazione sistematica, secondo buona fede e costituzionalmente corretta delle disposizioni richiamate possa ricavarsi l’esistenza nell’ordinamento di una continuità normativa che vede gli agrotecnici assimilati ad altre figure professionali per quanto riguarda l’espletamento diretto od indiretto di attività di natura estimativa in ambito immobiliare.

Pertanto, pena una evidente ed ingiustificata discriminazione, si è dell’avviso che anche tali soggetti, ancorché non espressamente richiamati nell’elencazione della nuova norma, siano legittimati a svolgere, entro le competenze loro riconosciute in materia immobiliare, le attività

estimative finalizzate alla predisposizione delle perizie giurate di stima per gli immobili oggetto della garanzia ipotecaria di cui al nuovo articolo 3-bis del citato decreto n. 462 del 1997.

IL DIRETTORE GENERALE

Fabrizio Carotti