

ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all’articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).”

1. Determinazione del valore normale degli immobili residenziali

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del provvedimento è determinato dall’applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI_{MIN} + (Val OMI_{MAX} - Val OMI_{MIN}) x K

dove

Val OMI_{MIN} e *Val OMI_{MAX}* indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l’immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell’atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, *K₁* (taglio superficie) e *K₂* (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

K = (K₁ + 3 x K₂) / 4

dove

<i>K₁</i> (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

<i>K₂</i> (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2

piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	1

2. Coefficienti di adeguamento della categoria catastale

Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI

Le categorie catastali **delle unità immobiliari** (Tab. 1, col. 1) trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI sotto elencate (Tab. 1, col. 2). Poiché queste ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il valore normale moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati (Tab. 1, col. 3).

Conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante

Si rappresenta inoltre che, in mancanza di una specifica quotazione OMI per una determinata tipologia edilizia nella zona di interesse, occorre riferire la categoria catastale in esame alla tipologia edilizia OMI più prossima, applicando al valore normale l'ulteriore coefficiente correttivo sotto riportato (Tab. 2, col. 3). In caso di passaggi multipli, i coefficienti correttivi saranno cumulati.

La tabella riporta i coefficienti correttivi per le conversioni da una tipologia edilizia OMI inferiore ad una superiore. Si intende che laddove si rendesse necessario convertire una tipologia edilizia OMI superiore in una inferiore, occorrerà invertire di segno l'operazione (es.: $\div 1,20$ anziché $\times 1,20$).

Tabella 1 (Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI)

1		2	3
<i>Categoria catastale delle unità immobiliari</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Tipologia edilizia OMI corrispondente</i>	<i>I coefficiente correttivo</i>
A/1	Abitazioni di tipo signorile	Abitazioni signorili	-
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	-
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	-
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	$\div 1,05$
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	$\div 1,10$
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	$\div 1,20$
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini	
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	$\times 1,10$
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	$\times 1,50$
A/10	Uffici e studi privati	Uffici Uffici strutturati	-

A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	Abitazioni tipiche	-
C/1	Negozi e botteghe	Negozi	-
C/2	Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità abitativa	Magazzini	-
C/3	Laboratori per arti e mestieri	Laboratori	-
C/6	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	Box	-
D/1	Opifici	Capannoni tipici	-
D/2	Alberghi e pensioni	Pensioni e assimilati	-
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Capannoni industriali	-
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Centri commerciali	-

Tabella 2 (Conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante)

<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
Tipologia edilizia OMI	Tipologia edilizia OMI	II coefficiente correttivo
DA:	A:	
Abitazioni signorili	Ville e villini	-
Ville e villini	Abitazioni civili	x 1,20
Abitazioni civili	Abitazioni tipiche	-
Abitazioni tipiche	Abitazioni economiche	x 1,20
Box	Posto auto coperto	x 1,20
Posto auto coperto	Posto auto scoperto	x 1,20

3. Esempi di determinazione del valore normale

1. Tipo residenziale non nuovo

Ipotesi: Cessione di unità immobiliare di tipo residenziale, non nuova, di superficie di mq 120, categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare), piano attico.

Tipologia edilizia OMI corrispondente = Abitazioni economiche → quotazione assente

Tipologia edilizia OMI più prossima censita → Abitazioni civili

Stato conservativo “NORMALE”

Val OMI_{MIN} 2.000 euro/mq

Val OMI_{MAX} 3.500 euro/mq

Calcolo:

K_1 (Taglio superficie) = 0,5

K_2 (Livello di piano) = 1

$K = (0,5 + 3 \times 1) / 4 = 0,875$

Valore normale unitario (abitazioni civili) = $2000 + (3.500 - 2.000) \times 0,875 = 3.312,5 \text{ €}$

Correzione tipologia edilizia OMI (da abitazioni civili ad A/4)

Valore normale unitario = $3.312,5 \div 1,05 \div 1,20 = 2.629 \text{ €}$

Valore normale = $2.629 \text{ €} \times 120 \text{ mq} = \mathbf{315.480 \text{ euro}}$

2. Tipo residenziale nuovo

Ipotesi: Cessione di unità immobiliare di tipo residenziale, ultimata da un anno, di superficie di mq 50, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), piano primo.

Tipologia edilizia OMI corrispondente = Abitazioni civili → quotazione presente

Stato conservativo “OTTIMO” → quotazione assente

Stato conservativo “NORMALE”:

Val OMI_{MIN} 3.000 euro/mq

Val OMI_{MAX} 5.000 euro/mq

Calcolo:

K_1 (Taglio superficie) = 0,8

K_2 (Livello di piano) = 0,4

$$K = (0,8 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,5$$

$$\text{Valore normale unitario} = 3.000 + (5.000 - 3.000) \times 0,5 = 4.000 \text{ €}$$

$$\text{Valore normale (fabbricato non nuovo)} = 4.000 \text{ €} \times 50 \text{ mq} = 200.000 \text{ euro}$$

$$\text{Valore normale (fabbricato nuovo)} = 200.000 \text{ €} \times 1,3 = \mathbf{260.000 \text{ euro}}$$

3. Tipo diverso da abitazione

Ipotesi: Cessione di unità immobiliare con destinazione ufficio, ultimata da un anno, di superficie di mq 75, categoria catastale A/10 (uffici e studi privati).

Tipologia edilizia OMI corrispondente = Uffici → quotazione presente

Stato conservativo “OTTIMO” → quotazione presente

Val OMI_{MIN} 3.500 euro/mq

Val OMI_{MAX} 6.000 euro/mq

Calcolo:

$$\text{Valore normale unitario (uffici)} = (3.500 + 6.000) \div 2 = 4.750 \text{ €}$$

$$\text{Valore normale} = 4.750 \text{ €} \times 75 \text{ mq} = \mathbf{356.250 \text{ euro}}$$