

Come smontare la pretesa dell'Erario. Gli elementi da analizzare e le strategie

Il contribuente va al contrattacco

Il contribuente ha solidi argomenti di difesa per contrastare gli accertamenti basati sul valore normale: dai profili di legittimità delle norme (a maggior ragione per gli atti anteriori al 4 luglio 2006) alle peculiarità dei singoli e specifici immobili oggetto di compravendita (si veda il grafico qui a destra).

L'accertamento può essere contestato in modo vittorioso. Serve, innanzitutto, un approfondito esame delle valutazioni adottate dai verificatori per contestare, ad esempio, la non corretta applicazione del valore normale sulla base dei valori Omi, oppure il non giustificato riferimento ai mutui, ad esempio, ove l'ufficio abbia utilizzato il dato desumibile dal mutuo relativo a una unità (appartamento in un condominio) per individuare il valore normale di un altro immobile (altro appartamento dello stesso condominio) acquistato senza mutuo.

L'analisi

È assai utile, inoltre, operare una analitica ricostruzione dei prezzi applicati in funzione delle caratteristiche degli specifici immobili. Ciò, ad esempio, per giustificare l'applicazione di prezzi unitari diversi su immobili analo-

ghi (si pensi ancora al caso dei diversi appartamenti di uno stesso condominio). A fronte di un valore Omi unitario identico, o simile, per le varie unità, si possono riscontrare differenze (motivate) nei prezzi praticati. In ottica preventiva, sarebbe consigliabile dettagliare in fattura, e preferibilmente anche già nell'atto, tali elementi (carenze o migliorie).

Vanno, quindi, evidenziati eventuali aspetti relativi alla compravendita specifica. Possono emergere conferme della razionalità di un prezzo praticato inferiore rispetto al teorico valore normale (si pensi al caso dell'immobile ceduto in permuta, oppure a una vendita avvenuta a distanza di un certo tempo dalla realizzazione dell'immobile).

Le alternative

Il contribuente "accertato" deve interrogarsi sulla migliore via per gestire la vertenza con il Fisco. Esistono vari strumenti, una volta che la verifica si sia conclusa e sia pertanto stato notificato il Processo verbale di constatazione (Pvc). L'interessato può accettare le rettifiche e pertanto versare le somme richieste, ottenendo sconti attraverso l'adesione al Pvc, oppure, dopo l'emissio-

Sotto la lente

Aspetti da esaminare per individuare gli elementi di difesa del contribuente

ELEMENTI RIGUARDANTI L'IMMOBILE

- Zona
- Posizione (Nord-Sud)
- Condizioni di sicurezza
- Disposizione interna
- Eventuali vincoli del Piano

ELEMENTI RIGUARDANTI LO SPECIFICO AFFARE

- Esigenze di liquidità
- Eventuale permuta
- Altri rapporti tra le parti
- Durata periodo di offerta sul mercato
- Eventuale economie di acquisto

ne dell'avviso di accertamento, attraverso l'acquiescenza. Come alternativa opposta, il contribuente può contestare le rettifiche in sede di contenzioso tribu-

tario ed eventualmente ridurre le sanzioni attraverso la definizione agevolata entro 60 giorni dall'avviso di accertamento, oltre alla possibilità di conciliazio-

ne giudiziale prima della prima udienza in Commissione tributaria provinciale. L'ipotesi intermedia vede, invece, il contribuente contestare le rettifiche giungendo a un accordo (si veda il grafico in alto a destra).

La scelta della strada più conveniente per il singolo caso dipende dalle peculiarità della situazione (importi accertati, fondamento dei rilievi e delle presunzioni avanzati dai verificatori, rischio di accoglimento dei rilievi, anche solo in parte, in caso di contenzioso).

In Commissione

Se esistono elementi a favore del contribuente che rendano probabile ottenere sensibili sconti in sede di contraddittorio, risulta più conveniente l'accertamento con adesione, anche ricordando la tipologia di Pvc, verosimilmente caratterizzato dalla contestazione di importi rilevanti. L'ago della bilancia è dato, infatti, non dalla riduzione delle sanzioni, ma dall'abbattimento dell'imponibile che si può ottenere. Concordando, infatti, il contribuente dovrebbe riuscire a ottenere un importante abbattimento dell'imponibile (e quindi delle correlate sanzioni), oltre allo sconto sulle sanzioni che anche altri strumenti (quali l'adesione al Pvc e l'acquiescenza) offrono.

G. Re.
M. Sim.