

Il valore normale degli immobili La prova contraria^(*)

di Massimo Simoni^(**)

Le presunzioni basate sul valore normale, introdotte dal D.L. n. 223/2006, ammettono prova contraria. La difesa del contribuente, oltre ad eccezioni di legittimità dell'accertamento, deve fondarsi sul merito dei rilievi. Si tratta, innanzitutto, di esaminare, ed eventualmente contestare, la costruzione del valore normale da parte del Fisco, soprattutto in relazione alle quotazioni Omi. Vanno, quindi, evidenziate le specificità della singola compravendita, individuando tutti gli elementi che giustificano l'aver praticato un prezzo inferiore al valore normale stimato dai verificatori. Particolare attenzione merita, infine, la presunzione basata sul mutuo che, in particolar modo per il passato, rischia di compromettere le possibilità di difesa del contribuente.

1. Premessa

Nella prima parte dell'intervento¹ è stato esaminato il profilo della legittimità dell'accertamento basato sul valore normale.

^(*) Estratto dalla relazione "Il valore normale dei fabbricati: la difesa del contribuente. Prova contraria, applicazione retroattiva, presunzioni basate sui mutui. Contenzioso o concordato?", tenuta in occasione del Convegno "Il valore fiscale degli immobili", organizzato a Vicenza il 18 novembre 2008 dal Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa e dall'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Vicenza. Il presente lavoro è il secondo di due articoli pubblicati in questa Rivista.

^(**) Dottore commercialista in Vicenza.

In questa seconda parte si approfondiranno, invece, i **profili di merito**, cioè attinenti allo specifico contenuto dell'accertamento subito. Ciò in quanto le presunzioni ammettono, ovviamente, prova contraria da parte del contribuente.

La difesa del contribuente può riguardare sia la correttezza dell'operato dei verificatori, nella ricostruzione dei corrispettivi in base al valore normale, sia l'evidenziazione di elementi e circostanze che hanno giustificato l'applicazione di prezzi diversi da quelli teoricamente ipotizzabili. L'accertamento in base al valore normale si fonda su **presunzioni relative** (salvo per gli atti anteriori al 4 luglio 2006, per i quali le presunzioni sono considerate semplici). Il contribuente, pertanto, ha il diritto di fornire prove contrarie per confutare i rilievi e le rettifiche che gli siano stati mossi.

Si tratta allora di delineare i contorni della **prova contraria** del contribuente.

Va, ovviamente, escluso che si possa contestare il nesso inferenziale, insito nella presunzione, trattandosi sostanzialmente di **presunzione legale** (per gli atti *post* 4 luglio 2006).

La prova concessa al contribuente è di ordine negativo, cioè dimostrare che la differenza tra valore normale e corrispettivo dichiarato non ha determinato alcuna evasione, non essendosi concretizzato alcun occultamento di corrispettivo.

La difesa del contribuente dovrà, quindi, incentrarsi su tutti quegli elementi che giustificano l'aver praticato un prezzo inferiore al valore normale stimato dai verificatori.

¹ Si veda il precedente intervento, *Il valore normale degli immobili: la difesa del contribuente in sede di accertamento*, in "il fisco" n. 48/2008, fascicolo n. 1, pag. 8580.

Due sono i profili sui quali deve allora incentrarsi la difesa del contribuente:

- la costruzione del valore normale da parte dell'Amministrazione finanziaria;
- le specificità della singola compravendita che ha determinato l'applicazione del prezzo dichiarato, inferiore a quello teorico stimato in fase di verifica.

Prima di esaminare nel dettaglio i profili indicati, vale la pena ricordare che, se è pur vero che l'Amministrazione finanziaria può svolgere l'accertamento, usando presunzioni relative che spostano l'onere della prova sul contribuente (quanto meno per gli atti successivi al 4 luglio 2006), comunque la stessa Amministrazione finanziaria è tenuta a motivare l'atto di accertamento e, quindi, dovrà:

- specificare le modalità di determinazione del valore normale;
- motivare la rilevanza della riscontrata divergenza tra valore normale e corrispettivo dichiarato;
- allegare tutte le **fonti documentali** di cui si sia avvalsa e che non siano già riprodotte nell'avviso o conosciute dal contribuente.

2. La costruzione del valore normale da parte dell'Amministrazione finanziaria

Il primo tipo di eccezioni, che può sollevare il contribuente, attiene alle modalità adottate per la determinazione del valore normale da parte dei verificatori. Si tratta, quindi, di eccepire la non corretta applicazione dei criteri indicati nel Prov. Ag. Entrate del 27 luglio 2007.

Le eccezioni possono riguardare i seguenti aspetti:

- aver assunto quotazioni Omi non corrispondenti al tempo in cui è stato pattuito il corrispettivo; il riferimento è alla data dell'atto ovvero a quella del preliminare registrato, se esistente; i dati Omi da assumere sono, quindi, quelli del semestre in cui cade l'atto o il preliminare;
- aver assunto quotazioni Omi non corrispondenti alla zona omogenea dell'immobile;
- aver assunto quotazioni Omi non corrispondenti alla categoria catastale dell'immobile (tenendo conto della tabella di conversione prevista per il caso in cui la categoria catastale specifica non sia contemplata dai valori Omi);
- aver assunto quotazioni Omi non corrispondenti ai coefficienti di merito dell'immobile

(taglio e livello del piano) ovvero allo stato conservativo [le quotazioni Omi prevedono un valore "normale" ed uno "ottimo" per gli immobili costruiti o ristrutturati da non più di quattro anni; il provvedimento del 27 luglio 2007 stabilisce che, per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, in mancanza del valore riferito allo stato "ottimo", si debba assumere quello relativo allo stato "normale" rivalutato del 30% (punto 1.4.)].

Su questa tipologia di eccezioni è opportuno avanzare due considerazioni.

In primo luogo, si rileva, nella prassi, che l'Amministrazione finanziaria, in sede di accertamento, non applichi correttamente i valori Omi, in particolare trascurando di determinare lo specifico valore di ciascun immobile, basandosi invece solamente sulla considerazione del *range* di valori dato dal minimo e dal massimo (in realtà, ciascun immobile ha un suo valore Omi specifico, determinabile applicando le disposizioni del Prov. 27 luglio 2007, con differenze di calcolo tra immobili abitativi – per i quali trovano applicazione i coefficienti di merito – ed immobili diversi per i quali si effettua soltanto la media tra minimo e massimo).

In secondo luogo, sussistono ancora **incertezze** sulla corretta applicazione dei **coefficienti di merito**. Ciò soprattutto per quanto riguarda il coefficiente relativo al livello di piano. Non è chiaro, ad esempio, se, ad un appartamento sito al primo piano di una palazzina con due piani, corrisponda il coefficiente previsto per il piano primo ovvero per il piano intermedio; caso egualmente dubbio è quello dell'immobile composto di più piani (ad esempio, per una villetta con piano terra e primo piano si deve applicare il coefficiente previsto per il piano primo ovvero quello relativo al piano ultimo?).

3. La rilevanza della discrepanza tra valore normale e corrispettivo dichiarato

Va ricordato come la prova dell'infedeltà della dichiarazione, nell'impianto normativo dell'accertamento di cui si discute, si integri "sulla base del valore normale".

Il legislatore non ha stabilito una immediata e univoca coincidenza tra valore normale e corrispettivo effettivo, dando, invece, rilievo ad un intorno del valore normale. Non è prevista una sostituzione automatica del corrispettivo dichiarato con il valore normale.

L'uso della formula "sulla base" implica una seppur minima **attività valutativa** da parte dei verificatori i quali sono evidentemente chiamati ad apprezzare se la discrepanza tra valore normale e corrispettivo sia tale da ritenere inattendibile quest'ultimo e da giustificare la rettifica conseguente. In quest'ottica, pertanto, differenze non rilevanti dovrebbero essere considerate insufficienti per integrare la prova ricercata.

Il contribuente potrebbe allora dimostrare che, sulla base di regole di esperienza, la differenza non rilevante, tra valore normale e corrispettivo dichiarato, è fisiologica. In ciò importante rilievo assume il carattere di medietà del valore normale, in particolare ove derivante essenzialmente dall'impiego di valori medi di mercato come appunto i valori Omi.

Si ricorda, inoltre, che il Provv. 27 luglio 2007 ha individuato una serie di elementi ulteriori di cui l'ufficio deve tenere conto per integrare il valore normale. In particolare (punto 1.5.):

"valore del mutuo, per gli atti soggetti a Iva, nel caso sia di importo superiore a quello della compravendita;

prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;

prezzi che emergono **dagli accertamenti** effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione, ad altre prove certe e, in particolare, alle risultanze delle indagini finanziarie²;

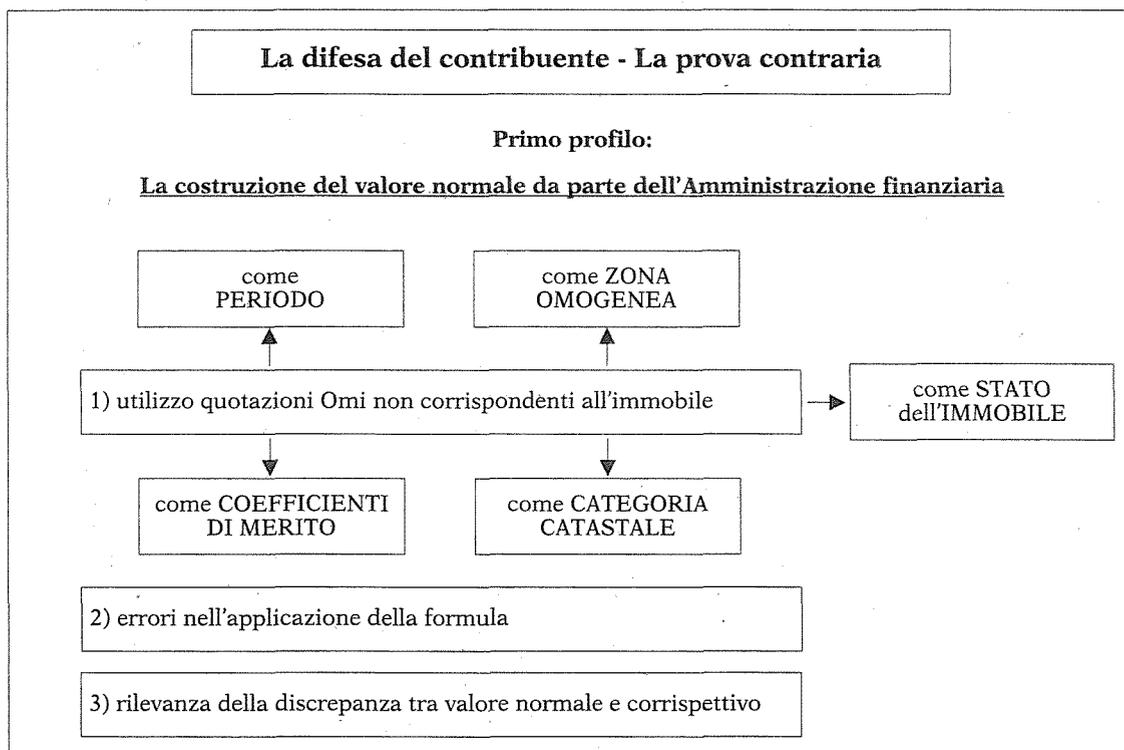
prezzi che emergono da offerte di vendita del soggetto controllato;

prezzi che emergono da offerte di vendita al pubblico tramite i media;

prezzi che emergono da analoghe vendite eseguite dal soggetto controllato;

ristrutturazioni desunte dai dati relativi ai permessi di costruire e alle D.I.A. (denunce di inizio attività) trasmesse dai comuni e alle detrazioni dichiarate per spese di recupero del patrimonio edilizio".

Ciò conferma il fatto che i verificatori dovrebbero assumere il valore determinato con le quotazioni Omi soltanto come base di partenza.



² Recentemente la Direzione accertamento dell'Agenzia delle Entrate ha disposto l'ampio utilizzo delle indagini finanziarie a supporto dell'accertamento per i trasferimenti

immobiliari, come riferito da D. Deotto, *Per gli immobili spazio a indagini finanziarie*, in "Il Sole-24 Ore" del 22 luglio 2008.

4. Le specificità della singola compravendita

Il secondo ordine di eccezioni che il contribuente può muovere riguarda le **caratteristiche dello specifico immobile**.

Si tratta di evidenziare tutti quegli aspetti che possono giustificare un prezzo inferiore al valore normale.

In sostanza, una volta determinato quale sia il valore normale corretto, rispetto ai valori Omi, si tratta di mettere in risalto le specificità del singolo immobile e/o della singola trattativa per dimostrare la ragionevolezza di un prezzo inferiore rispetto ad uno ipoteticamente vicino al valore normale Omi.

Gli **elementi probatori attinenti l'immobile** possono, a mero titolo esemplificativo, riguardare:

- la particolarità della zona, considerato che il censimento Omi viene effettuato rispetto a zone comunali ampie e disomogenee (per cui, ad esempio, l'area in cui è sito l'immobile, pur rientrando in una zona "periferica" nelle quotazioni Omi, in realtà può essere meno apprezzata perché si tratta di estrema periferia o aperta campagna o, comunque, di zona con scarsi servizi pubblici);
- un generale scarso valore commerciale dell'immobile (ad esempio, un condominio) a causa di vincoli posti dal piano regolatore (vincoli che possono riguardare la presenza di negozi e attività commerciali);
- l'assenza di aree verdi recintate (perché, ad esempio, si tratta di palazzina con portici e negozi);
- scarse condizioni di sicurezza per la mancanza di recinzioni e cancelli, soprattutto in zone a rischio criminalità;
- la presenza di pareti cieche (perché magari l'edificio è stato realizzato adiacente ad altro esistente);
- una sfavorevole disposizione degli spazi interni;
- la posizione a nord piuttosto che a sud dell'appartamento;
- la vicinanza di strade trafficate.

Problematiche, quali quelle esposte, possono, evidentemente, aver determinato una certa difficoltà nella vendita e giustificare l'applicazione di prezzi non in linea con il valore normale. Peraltro anche la tipologia di clientela potrebbe confermare questa situazione, soprattutto ove gli acquirenti degli immobili siano principalmente extracomunitari.

Tutte le considerazioni indicate possono trovare

conforto da una riconsiderazione dei valori Omi, ad esempio ove i prezzi praticati siano, comunque, in linea con i valori minimi Omi.

Peraltro, alcuni degli elementi, in particolare gli ultimi tre, possono essere utilizzati per dimostrare la fondatezza dell'applicazione di prezzi unitari (prezzo al mq) diversi per immobili facenti parti di uno stesso complesso.

In sede di verifica, ove si sono riscontrati prezzi unitari diversi (verosimilmente, diversi in maniera sensibile), è molto probabile che i verificatori assumano tale circostanza come prova di occultamento di corrispettivo per le unità vendute a prezzo più basso. Ecco che diventano fondamentali tutti gli **elementi che distinguono un'unità da un'altra** e che giustificano un diverso prezzo (quali quelli indicati precedentemente) tra unità che "sulla carta" potrebbero apparire identiche.

Gli **elementi probatori attinenti la compravendita**, a prescindere dalle caratteristiche specifiche dell'immobile, possono riguardare, sempre a titolo meramente esemplificativo:

- particolari **esigenze di liquidità** del venditore, che lo hanno indotto a praticare un prezzo più basso pur di vendere il bene ed incassare in tempi rapidi;
- l'esistenza di una **pluralità di rapporti economici tra le parti**, che possono aver indotto il venditore ad accettare un prezzo più basso in considerazione proprio delle altre relazioni tra le parti (rapporti di fornitura ovvero di amicizia o di parentela);
- particolari economie di acquisto e/o costruzione, che può aver conseguito il venditore e che gli hanno poi permesso di praticare prezzi inferiori a quelli di mercato.

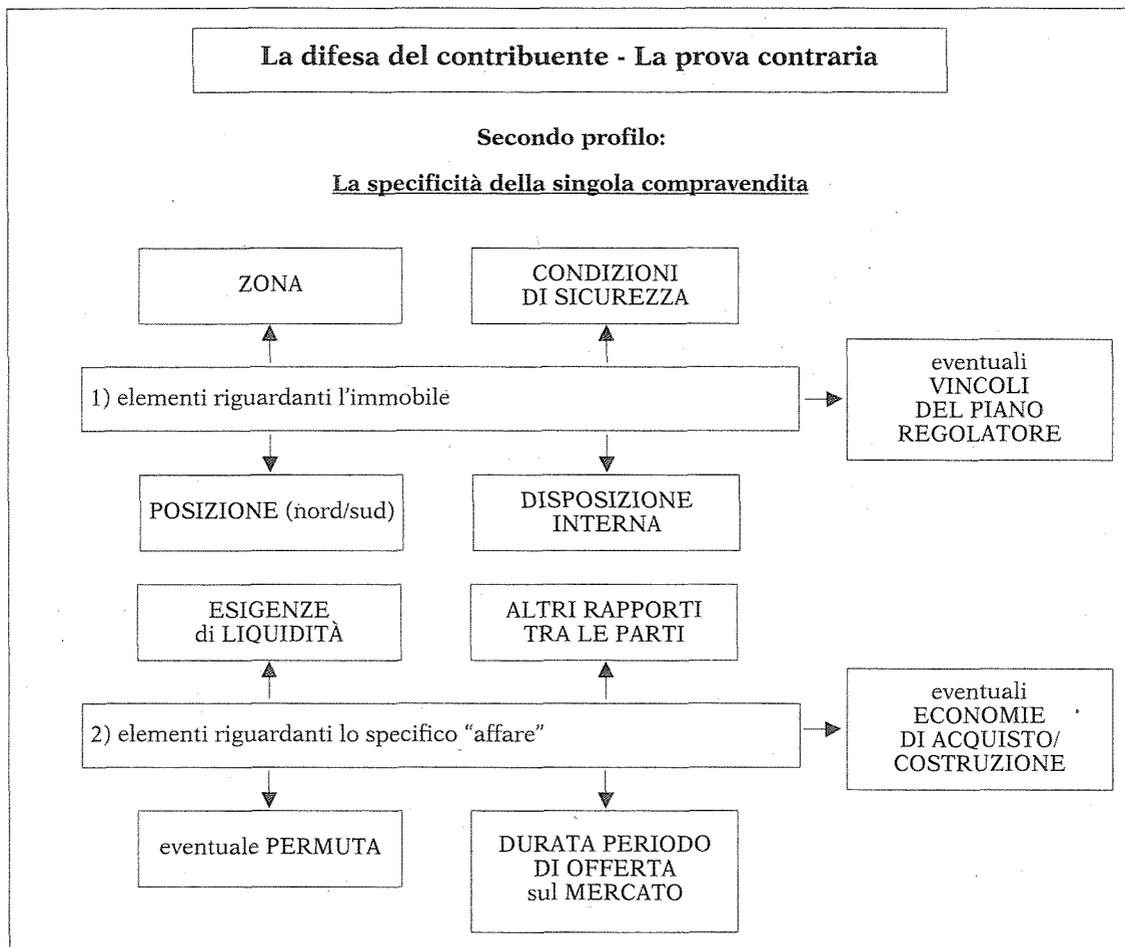
Anche la tipologia di atto che ha permesso di effettuare il trasferimento può testimoniare alcune criticità della cessione dell'immobile. Si pensi ai casi in cui l'immobile è stato permutato con altro. Il fatto di ricorrere ad una permuta per lo smobilizzo è chiaro indice di una difficoltà di vendita.

Altro indice significativo può essere il tempo trascorso tra la vendita dell'immobile e la sua precedente offerta sul mercato; un periodo relativamente lungo evidenzia difficoltà di piazzare l'immobile e può, quindi, aver determinato un prezzo ridotto.

Infine, in un **periodo di stagnazione/recessione** come quello attuale (e anche degli ultimi due anni per la specifica realtà del settore immobiliare, come testimoniano le quotazioni Omi, e della Borsa Immobiliare sostanzialmente stabili

o addirittura decrescenti), è la congiuntura stessa a poter giustificare una vendita a prezzo più basso, ove si possa anche dimostrare la necessità dello smobilizzo, anche per timore di invenduto o, comunque, di ulteriori perdite di valore. Evidentemente tutti gli elementi di prova rin-

tracciati nel caso specifico vanno adeguatamente esaminati, documentati e dimostrati. Il **supporto documentale** (anche fotografico) è essenziale per dare forza probante alle particolarità che si andranno ad indicare.



5. Le presunzioni basate sui mutui e gli aspetti di irragionevolezza

Particolare attenzione merita la presunzione di cui all'art. 35, comma 23-bis, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla L. 4 agosto 2006, n. 248, in merito alla individuazione del valore normale in presenza di mutuo.

Si ricorda la norma: "Per i trasferimenti immobiliari soggetti ad IVA finanziati mediante mutui fondiari o finanziamenti bancari, ai fini delle disposizioni di cui all'articolo 54 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, terzo comma, ultimo periodo, il valore nor-

male non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o finanziamento erogato".

Con tale previsione si agevola la ricostruzione del valore normale sulla cui base presumere l'occultamento di corrispettivo.

Ove si tratti di immobile acquisito con l'accensione di un finanziamento è lo stesso legislatore a stabilire che l'importo del mutuo rappresenta il **limite minimo** del valore normale. Peraltro, tale assimilazione quantitativa, tra importo finanziato e valore normale, non vincola l'Amministrazione finanziaria in tutti i casi in cui il valore normale, determinato ex art. 14 D.P.R. n. 633/1972 (e, quindi, per gli immobili, con riferimento ai criteri di cui al Prov. 27 lu-

glio 2007, valori Omi *in primis*) risulti superiore all'importo del finanziamento³.

Va, infine, ricordata la ris. n. 122/E del 1° giugno 2007⁴ con la quale l'Agenzia delle Entrate ha riconosciuto che, in caso di prezzo inferiore al mutuo ottenuto dall'acquirente, è ammessa la prova contraria (come è ovvio che sia!), in particolare la prova che il mutuo era destinato a finanziare anche altre spese (nel caso specifico, spese di ristrutturazione) purché si fornisca **prova documentale** del diverso utilizzo di parte del mutuo. Con questa pronuncia, come anche con la già citata ris. n. 248/E del 2008, l'Agenzia delle Entrate ha riconosciuto il fatto che il mutuo ottenuto dall'acquirente può finanziare non solo l'acquisto dell'immobile (prezzo più oneri accessori), bensì anche spese ulteriori e diverse.

Si evidenzia, inoltre, come il fatto che il mutuo non è necessariamente destinato soltanto a finanziare l'acquisto dell'immobile sia ben noto alla stessa Agenzia delle Entrate.

Va ricordato, infatti, come, in merito alla detrazione degli interessi passivi, afferenti il mutuo contratto per acquistare l'abitazione principale ex art. 15, comma 1, lettera b), del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, l'Agenzia delle Entrate (circ. n. 15/E del 20 aprile 2005⁵) abbia sostenuto che, ove il mutuo ecceda il costo dell'immobile, comprensivo delle spese notarili e degli altri oneri accessori, l'agevolazione vada riferita proporzionalmente soltanto all'ammontare del predetto costo (sommatoria tra prezzo e oneri accessori connessi). Implicitamente, l'Agenzia ha, pertanto, ammesso che esiste una prassi di erogare un finanziamento superiore al prezzo dell'immobile; ha, inoltre, riconosciuto come il mutuo, comunque, sia destinato anche a pagare le spese accessorie all'acquisto.

La presunzione, di cui all'art. 35, comma 23-*bis*, del D.L. n. 223/2006, solleva numerosi dubbi di legittimità. Pare quantomeno **ingiustificato** derivare conseguenze fiscali in capo ad un soggetto (il venditore) relativamente a scelte e comportamenti di un altro soggetto (il compratore) sul quale il primo non ha un effettivo potere di controllo o influenza.

³ L'aspetto in esame, già emergente dalla norma di legge, è stato ribadito dall'Agenzia delle Entrate nella ris. n. 248/E del 17 giugno 2008, in "*il fisco*" n. 26/2008, fascicolo n. 1, pag. 4730.

⁴ In "*il fisco*" n. 23/2007, fascicolo n. 2, pag. 3335.

⁵ In "*il fisco*" n. 18/2005, fascicolo n. 2, pag. 2866.

Si consideri che, nonostante la responsabilità in solido con il cedente⁶:

- il compratore potrebbe non avere alcuna intenzione di comunicare (e documentare) al venditore l'utilizzo dettagliato che abbia fatto del mutuo; ciò anche perché potrebbero essere insorte contestazioni tra le parti;
- il compratore potrebbe anche decidere di stipulare il mutuo senza farlo sapere al venditore, magari a distanza di tempo dall'atto;
- il compratore potrebbe aver contratto un mutuo per acquistare l'immobile e apportarvi delle modifiche o farvi dei lavori di ristrutturazione che poi ha deciso di non effettuare più (in tal caso mancherebbero i documenti giustificativi del parziale diverso impiego dell'importo mutuato);
- il compratore potrebbe aver ottenuto il mutuo per finanziare altre spese, diverse dalla compravendita, e non aver conservato documentazione relativa.

In definitiva, la presunzione di cui si discute sembra foriera di rilevanti **complicazioni pratiche** alle compravendite, in un periodo nel quale sarebbe già sufficiente l'incertezza derivante dalla congiuntura in atto.

In dottrina viene, allora, suggerita una lettura diversa della norma (in particolare una lettura difforme da quella resa dalle circolari dell'Agenzia delle Entrate): "... la norma in questione va letta *non* nel senso che l'onere della prova è ribaltato ma nel senso che il valore normale non può essere inferiore al valore del mutuo erogato se l'amministrazione provi che l'intero importo del mutuo venga destinato a pagamento del prezzo: si deve trattare invero della scintilla che

⁶ Si ricorda la nuova responsabilità solidale introdotta dalla Finanziaria 2008:

"Qualora l'importo del corrispettivo indicato nell'atto di cessione avente ad oggetto un immobile e nella relativa fattura sia diverso da quello effettivo, il cessionario, anche se non agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni, è responsabile in solido con il cedente per il pagamento dell'imposta relativa alla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello indicato, nonché della relativa sanzione. Il cessionario che non agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni può regolarizzare la violazione versando la maggiore imposta dovuta entro sessanta giorni dalla stipula dell'atto. Entro lo stesso termine, il cessionario che ha regolarizzato la violazione presenta all'ufficio territorialmente competente nei suoi confronti copia dell'attestazione del pagamento e delle fatture oggetto della regolarizzazione" (art. 60-*bis*, comma 3-*bis*, del D.P.R. n. 633/1972, come aggiunto dall'art. 1, comma 164, della L. 24 novembre 2007, n. 244).

fa scattare l'accertamento, non della presunzione di un imponible inesistente"⁷.

6. La presunzione fondata sul mutuo per gli atti antecedenti il 4 luglio 2006

Come già ricordato, le presunzioni introdotte dal D.L. n. 223/2006 sono state qualificate come semplici dal legislatore tributario.

Pertanto, il solo fatto che, in una compravendita immobiliare soggetta ad Iva, il mutuo concesso all'acquirente risulti superiore al prezzo dichiarato in atto non giustifica, da solo, una pretesa di rettifica del prezzo stesso.

D'altro canto, ove i verificatori utilizzino la presenza del mutuo per rettificare i ricavi, soprattutto se in concomitanza con altre presunzioni, il contribuente si troverà, comunque, esposto all'opportunità/necessità di contrastare le tesi del Fisco.

Evidentemente, la presunzione fondata sul mutuo è ancora più debole di quella "generale", riguardante il valore normale. Ciò in quanto, sulla base della sola esistenza del rapporto di credito, non si può considerare affatto avvalorata la destinazione del finanziamento esclusivamente al pagamento del prezzo dell'immobile. Si intende che non può applicarsi il meccanismo della presunzione, in questo senso, salvo prova contraria. Infatti, con riferimento agli atti anteriori al 4 luglio 2006 (o, più precisamente, per gli atti anteriori al 12 agosto 2006, poiché questa è la data della legge di conversione che ha aggiunto al D.L. n. 223/2006 la presunzione in questione) una tale **prova contraria è praticamente impossibile** da fornire.

L'Agenzia delle Entrate sostiene, infatti, che la presunzione ammette la prova contraria del parziale diverso utilizzo della somma mutuata purché si conservi **prova documentale** delle altre spese. Ciò, evidentemente, non può valere anche per il passato, cioè per le compravendite con mutuo, avvenute prima dell'emanazione della norma.

Il contribuente non possiede alcun potere di influenza, né, tantomeno, vanta alcun diritto di **chiedere all'acquirente**, che ha contratto il mutuo, la prova documentale delle spese che effettivamente il mutuo è andato a finanziare, oltre all'acquisto dell'immobile. Si consideri che:

⁷ Si veda A. Busani, *Cessione di immobili con il rischio mutui*, in "Il Sole-24 Ore" del 14 agosto 2007.

- il mutuo è generalmente successivo alla compravendita immobiliare e costituisce, comunque, un negozio estraneo al rapporto tra venditore e acquirente;
- non vi è motivo per ritenere che l'acquirente/mutuatario abbia conservato la documentazione che possa provare le altre spese finanziate col mutuo (quand'anche avesse avuto cura di ottenere idonea documentazione); al tempo degli eventi, infatti, la normativa in questione non esisteva e, pertanto, non vi era motivo di preconstituersi delle prove a dimostrazione dell'utilizzo diverso del mutuo, né, tantomeno, vi erano motivi validi per precisare nell'atto di mutuo che il finanziamento era destinato anche ad altre spese (ad esempio, per lavori di sistemazione interna oppure per l'acquisto degli arredi);
- il mutuo ha sicuramente finanziato l'Iva o le imposte d'atto pagate dal compratore, le spese notarili di acquisto, le spese di iscrizione dell'ipoteca sull'immobile, nonché la provvigione all'eventuale intermediario (l'obbligo di indicare nell'atto l'eventuale provvigione riconosciuta al mediatore è, infatti, sempre previsto dall'art. 35, comma 22, del D.L. n. 223/2006).

7. Contestazioni attinenti all'utilizzo dei contratti di mutuo

Al di là della possibilità di fornire una valida prova contraria all'assunto che il prezzo praticato sia almeno pari al mutuo erogato sull'immobile oggetto della compravendita, è necessario, in fase di difesa del contribuente, esaminare l'utilizzo che i verificatori hanno fatto della presunzione sui mutui.

Risulta, infatti, che spesso i verificatori ricostruiscono i ricavi assumendo come riferimento i mutui stipulati su altri immobili, magari facenti parte del medesimo compendio immobiliare. Caso tipico è quello di un condominio. La ricostruzione dei ricavi avviene allora nel seguente modo:

- si assume che le banche abbiano concesso in mutuo il 100% del prezzo di acquisto degli immobili;
- si calcola un ipotetico prezzo al mq (fondato sull'importo dei mutui);
- per le unità vendute con mutuo si adotta, come valore normale, l'importo del mutuo stesso;
- per le altre unità si assume come base l'importo al mq desunto dai mutui (in presenza di mutui di diverso importo al mq, magari viene

scelto il più basso importo) e lo si applica alla superficie della singola unità.

In definitiva, anche ove alcune unità non siano vendute con mutuo, il valore di mercato viene calcolato in tutti i casi utilizzando i **mutui esistenti**.

Il fondamento logico di una siffatta metodologia estimatoria va assolutamente contestato.

In questa ipotesi, i verificatori, in pratica, utilizzano per la stima l'importo del mutuo, assumendo che lo stesso corrisponda al valore di mercato dell'unità abitativa, e ribaltano tale valore sulle unità acquistate senza mutuo.

Così operando, hanno **fondato la presunzione su un'altra presunzione** e non su un fatto certo (dal fatto noto - i contratti di mutuo - hanno desunto un primo fatto ignoto - il prezzo di vendita delle unità acquistate con mutuo -, e, da questo, un secondo fatto ignoto, il prezzo di vendita delle unità i cui acquirenti non hanno accesso mutuo).

Un siffatto ragionamento è contrario all'art. 2727 del codice civile ("Le presunzioni sono le conseguenze che la legge o il giudice trae da un fatto noto per risalire a un fatto ignorato") e non rispetta, pertanto, i precetti più volte ribaditi dalla Corte di Cassazione (vedi, da ultimo, la sent. n. 3306 del 13 maggio 1983⁸).

Oltre alla **illiceità** di una siffatta "**doppia presunzione**", la presunzione in esame solleva non poche perplessità quanto a ragionevolezza e fondamento.

L'assunto "importo del mutuo = valore normale dell'appartamento = prezzo praticato dal venditore", non è necessariamente fondato. Oltre alla necessità di verificare se l'ente creditizio erogante abbia richiesto garanzie ulteriori rispetto al solo immobile (nel qual caso è evidente come il valore del mutuo non possa ricondursi al valore del solo immobile), vanno svolte altre considerazioni.

Una prima considerazione attiene all'esistenza di una stretta correlazione tra valore dell'immobile e importo massimo del mutuo.

Ove anche si ammettesse l'esistenza di una prassi bancaria, consistente nel finanziare al

massimo il 100% del valore dell'immobile, non si può trascurare che, in parecchi casi, alcuni istituti di credito concedono **finanziamenti superiori al valore effettivo del bene** oggetto di garanzia (e ciò è accaduto soprattutto in passato). Questo, ad esempio, è spesso avvenuto nei confronti di controparti extracomunitarie le quali erano spinte, per la loro situazione economica, a utilizzare l'abitazione in via di acquisto per ottenere liquidità da impiegare anche in altro modo (ad esempio, per acquistare un'auto, per arredare l'abitazione, per fare altre spese necessarie).

Nella prassi non è raro riscontrare situazioni in cui, con riferimento ad un condominio, ovvero ad un compendio di unità abitative, il prezzo al mq più basso, tra quelli determinati in base ai mutui, corrisponda a finanziamenti concessi a controparti italiane. Ove ricorra il caso, questo sarà certamente un elemento da evidenziare.

D'altro canto, come già esposto in precedenza, che il **mutuo** possa essere **destinato a finanziare anche altre spese**, oltre all'acquisto della casa è fatto noto e riconosciuto dalla stessa Agenzia delle Entrate.

Inoltre, quand'anche la banca avesse deciso di finanziare il 100% del valore dell'immobile, non si può trascurare il fatto che il valore su cui si è basata non è il valore di mercato (entità peraltro inesistente), ma il valore stimato da un tecnico, verosimilmente non a conoscenza degli aspetti negativi dell'immobile che possono aver giustificato un prezzo basso (evidentemente, l'acquirente che chiede il mutuo non ha nessun interesse a far emergere quei difetti dell'immobile che, invece, avrà con forza fatto valere nella trattativa col venditore).

Infine, assumere il valore al mq ricavabile dai mutui come effettivo valore di mercato non è giustificato trattandosi di un valore che deriva da una valutazione di parte e, pertanto, priva di un valore universale.

Nella prassi spesso si riscontra che i finanziamenti concessi su unità facenti parte dello **stesso condominio/compendio** evidenziano **valori al mq diversi** l'uno dall'altro (con oscillazioni anche di oltre il 20%), differenza, questa, spesso non giustificabile in base ai valori effettivi dei beni.

Ove questa situazione si verifichi, è opportuno metterla in risalto per evidenziare lo scarso valore della presunzione costruita dai verificatori. La mancata univocità dei valori dimostra, chiaramente, che la presunzione utilizzata dai verificatori non integra i requisiti di gravità, precisione

⁸ Se ne riporta la massima: "Se le presunzioni (semplici) sono, ai sensi dell'art. 2727 cod. civ., le conseguenze che il giudice trae da un fatto noto per risalire ad un fatto ignoto, gli elementi che ne costituiscono la premessa devono avere il carattere della certezza e della concretezza e, pertanto, è illegittimo valorizzare una presunzione, in mancanza di un fatto noto, per derivare da essa un'altra presunzione (*praesumptum de presunto*), ossia la certezza probatoria in ordine ad un fatto ignorato".

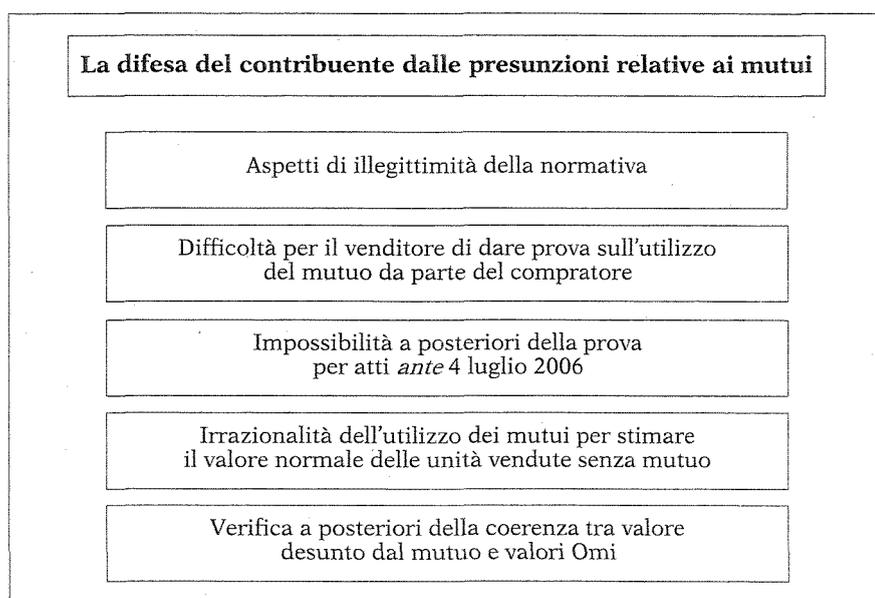
e concordanza. Ciò, a maggior ragione, per accertamenti relativi ad atti anteriori al 4 luglio 2006, per i quali la presunzione sui mutui ha valore di presunzione semplice.

La difesa del contribuente rispetto alle presunzioni fondate sui mutui può, infine, trovare ulteriore rafforzamento dal confronto proprio con i valori Omi, nonché con altre fonti di valori medi rilevati (ad esempio, la Borsa Immobiliare ove esistente).

Capita, così, di riscontare che i valori stimati in fase di verifica sulla base dei mutui (sia per im-

mobili acquistati con mutuo, sia per altri facenti parte di uno stesso complesso) risultino superiori, o quantomeno molto prossimi, al valore massimo Omi. Ove i valori stimati fossero quelli effettivi, quindi, il venditore sarebbe riuscito a piazzare quegli immobili a prezzi addirittura superiori a quelli massimi rilevati.

Una tale constatazione, accompagnata ad una serie di elementi probanti carenze dell'immobile, dimostrerebbe senza ombra di dubbio l'infondatezza e l'**irragionevolezza** del valore normale presunto e preteso.



8. Conclusioni

Le norme introdotte dal D.L. n. 223/2006, in relazione all'accertamento in base al valore normale, sollevano numerose **perplexità** che investono la legittimità e l'opportunità di un tale sistema presuntivo che rischia di creare risultati disastrosi in termini di contenzioso che ne nascerà.

Certamente, non si può negare che un obiettivo le norme lo abbiano raggiunto: un aumento degli incassi per lo Stato dai trasferimenti immobiliari. Ciò, sia perché le nuove norme avranno indotto molti a dichiarare prezzi più elevati, sia per effetto dell'azione di accertamento a tappeto che stanno conducendo Guardia di finanza e Agenzia delle Entrate.

L'aspetto criticabile di questo fenomeno riguarda l'uso, spesso non razionale, che viene fatto delle nuove norme, con una tendenza dei verifi-

catori a costruire presunzioni di valori i più alti possibili in modo da indurre poi il soggetto controllato a cercare un accordo, con uno sconto, ma anche con un pagamento non irrilevante.

Il contribuente, comunque, dispone di solidi **argomenti di difesa**, che spaziano dai profili di legittimità delle norme (a maggior ragione ove riferite ad atti anteriori al 4 luglio 2006) alle **peculiarità dei singoli e specifici immobili** oggetto di compravendita.

L'accertamento subito può essere contestato, e spesso, in buona parte, destituito di fondamento. Serve, però, 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) e un'analitica ricostruzione dei prezzi applicati in funzione delle caratteristiche degli specifici immobili.

In presenza di un accertamento, comunque, il contribuente dispone di più strumenti finalizzati ad evitare, o ridurre, il contenzioso, laddove se ne tema un esito incerto. La scelta della strada più conveniente per il singolo caso specifico dipende, evidentemente, dalle peculiarità della stessa 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 considerazione della tipologia di accertamento, verosimilmente caratterizzato dalla richiesta di rilevanti importi come maggiori tributi e sanzioni, lo strumento che potrebbe risultare più conveniente è l'**accertamento con adesione**. Concordando, infatti, il contribuente dovrebbe riuscire ad ottenere un importante abbattimento dell'imponibile (e, quindi, delle correlate sanzioni), oltre allo sconto sulle sanzioni che anche altri strumenti offrono.