

Vie di fuga

Le scelte del contribuente dopo il Pvc e gli strumenti per ridurre gli importi dovuti



Le sole quotazioni dell'Osservatorio non fanno prova

Giuseppe Rebecca
Massimo Simoni

In base al provvedimento dell'agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007 il Fisco dovrebbe determinare il valore normale di un immobile utilizzando i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi). Per gli immobili residenziali, ad esempio, il valore si ottiene come prodotto tra superficie catastale (mq) e valore unitario determinato applicando coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Ma un valore normale fondato solo sulle quotazioni Omi è insufficiente per integrare la presunzione di maggior reddito e occultamento di corrispettivo. Già lo stesso valore normale, in mancanza di altri elementi concorrenti, non ha sufficiente forza probatoria. Questa conclusione trova conforto sia nella norma di legge che nelle pronunce della stessa agenzia delle Entrate.

I valori Omi come base di partenza. Va ricordato come la prova dell'infedeltà della dichiarazione, nell'ambito normativo dell'accertamento di cui si discute (articolo 54, comma 3, Dpr 633/42 e articolo 39, lettera d, Dpr 600/1973), 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 a 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.

La stessa agenzia delle Entrate (risoluzione n.170/E del 13 luglio 2007) ha evidenziato come la determinazione del valore normale rappresenti una presunzione relativa che «consente all'amministrazione finanziaria, insieme ad altri elementi disponibili o acquisibili mediante un corretto utilizzo dei poteri di controllo, di considerare il corrispettivo indicato nell'atto come non corrispondente al prezzo effettivamente pagato». Senza trascurare, poi, l'esperienza comune.

È chiaro, infatti, come ciascun immobile abbia delle particolarità specifiche che influiscono sul prezzo facendolo variare, in aumento o in diminuzione, rispetto al teorico prezzo di mercato per la zona e la tipologia di immobile. Basti pensare alla posizione a nord ovvero a sud, alla disposizione degli spazi interni, alla tipologia e al pregio delle rifiniture. Per non parlare di un'eventuale particolare situazione del venditore (ad esempio, in difficoltà finanziarie e quindi con esigenza di incassare a breve il prezzo,

conseguentemente ridotto).

La presunzione semplice per gli atti ante 4 luglio 2006. La valenza probatoria dei valori Omi è ancor più ridotta quando si tratti di atti anteriori al 4 luglio 2006 (data di entrata in vigore del Dl 223/2006). Trascorrendo tutte le perplessità che si potrebbero sollevare sulla applicazione retroattiva, si ricorda come la Finanziaria 2008 (articolo 1, comma 265, legge 244/2007) abbia disposto che le presunzioni sul valore normale valgono come presunzioni semplici relativamente agli atti formati ante 4 luglio 2006. In tal modo il legislatore, da un lato, ha negato alle presunzioni il potere di far ricadere l'onere della prova sul contribuente, quantomeno per gli atti ante 4 luglio 2006; dall'altro lato, ha sostanzialmente sancito la retroattività dell'accertamento in base al valore normale, seppur con strumenti indeboliti.

In definitiva, è il legislatore stesso a stabilire che la differenza tra valore normale e corrispettivo dichiarato non riveste quei caratteri di gravità, precisione e concordanza richiesti dall'articolo 2729 del Codice civile. Pertanto, trattandosi di presunzioni semplici, l'Amministrazione finanziaria è tenu-

I LIMITI GENERALI

Impossibile dimostrare l'occultamento in modo «automatico» sostituendo il corrispettivo dichiarato con le risultanze ufficiali

ta a individuare e provare altri elementi che possano conferire a quella presunzione i caratteri della gravità, precisione e concordanza; senza tali elementi di prova gli scostamenti presunti non possono essere posti a base dell'accertamento.

Le prime sentenze dei giudici tributari (sentenza n. 8 del 18 marzo 2008 della Ctp di Brescia e sentenza n. 55 del 16 maggio 2008 della Ctr di Reggio Emilia) hanno evidenziato la necessità che il Fisco fornisca elementi ulteriori rispetto alla mera rilevazione del valore normale fondato sulle quotazioni Omi. D'altro canto, va ricordato come lo stesso Provvedimento delle Entrate del 27 luglio 2007 elenchi una serie di criteri di cui tenere conto per integrare il valore normale calcolato con i dati Omi (ad esempio, prezzi di analoghe vendite, dello stesso soggetto o riguardanti la stessa zona e lo stesso periodo temporale).

La prassi finora seguita dagli accertatori risulta talvolta non conforme a tali indicazioni, con accertamenti fondati esclusivamente sui valori Omi, o sui mutui, peraltro spesso con ricostruzioni approssimative. Laddove si tratti di atti anteriori al 4 luglio 2006 tali rilievi sarebbero sostanzialmente inconsistenti.