



Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti
di Vicenza e Bassano del Grappa

Ordine dei Dottori Commercialisti
ed Esperti Contabili di Vicenza

C O N V E G N O

V I C E N Z A , 1 8 N O V E M B R E 2 0 0 8

“IL VALORE FISCALE DEGLI IMMOBILI”

IL VALORE NORMALE DEI FABBRICATI: LA DIFESA DEL CONTRIBUENTE.
PROVA CONTRARIA, APPLICAZIONE RETROATTIVA, PRESUNZIONI BASATE
SUI MUTUI. CONTENZIOSO O CONCORDATO?

Massimo Simoni

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili
di Bassano del Grappa (VI)
Studio Rebecca & Associati, Vicenza
www.studiorebecca.it

Sommario

1. Generalità	2
2. La difesa del contribuente nell'accertamento in base al valore normale	3
3. Il profilo della legittimità della normativa	5
3.1. La contrarietà della normativa alla direttiva UE in materia di IVA	5
3.2. L'applicazione retroattiva della normativa sul valore normale	7
3.3. La retroattività delle norme tributarie	9
3.4. L'intervento della Finanziaria 2008: 'retroattività limitata'	12
3.5. Le prime decisioni della giurisprudenza tributaria in materia	13
4. La prova contraria	15
4.1. I profili di difesa del contribuente	15
4.2. La costruzione del valore normale da parte dell'Amministrazione Finanziaria ..	16
4.3. La rilevanza della discrepanza tra valore normale e corrispettivo dichiarato.....	18
4.4. Le specificità della singola compravendita.....	21
5. Le presunzioni basate sui mutui	25
5.1. La portata della presunzione e gli aspetti di irragionevolezza.....	25
5.2. La presunzione fondata sul mutuo per gli atti antecedenti il 4/7/2006.....	28
5.3. Contestazioni attinenti all'utilizzo dei contratti di mutuo	30
6. Il contribuente di fronte all'accertamento immobiliare: cosa fare?	34
6.1. Gli strumenti disponibili per il contribuente che ha ricevuto il PVC	34
6.2. Quale strategia difensiva adottare?	39
7. Conclusioni	43

1. Generalità

Il D.L. n.223/2006 ha sostanzialmente introdotto un nuovo criterio di accertamento in materia di trasferimenti immobiliari. Il provvedimento ha modificato le norme riguardanti IVA, imposta di registro e imposte sui redditi, con l'effetto di prevedere per gli atti aventi ad oggetto immobili un necessario riferimento al valore normale in sede di accertamento¹. È stato, quindi, eliminato il divieto di rettifica basato sulla cosiddetta valutazione automatica prevista dall' articolo 52, comma 4, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131) ed esteso all'IVA dall'art.15 del Decreto Legge n.41/1995², salvo che da atto o documento risultasse un corrispettivo di maggiore ammontare.

In sostanza, il D.L. n.223/2006 consente ora all'Amministrazione Finanziaria di provare maggiori ricavi e corrispettivo occultato sulla base del maggior valore normale dei beni immobili oggetto del contratto.

¹ Si riportano le norme come modificate dal provvedimento:

- ai fini IVA.: *"L' Ufficio può procedere alla rettifica indipendentemente dalla previa ispezione della contabilità del contribuente qualora l' esistenza di operazioni imponibili per ammontare superiore a quello indicato nella dichiarazione, o l' inesattezza delle indicazioni relative alle operazioni che danno diritto alla detrazione, risulti in modo certo e diretto, e non in via presuntiva, da verbali, questionari e fatture di cui ai nn. 2), 3) e 4) dell'art. 51, dagli elenchi allegati alle dichiarazioni di altri contribuenti o da verbali relativi ad ispezioni eseguite nei confronti di altri contribuenti, nonché da altri atti e documenti in suo possesso. Per le cessioni aventi ad oggetto beni immobili e relative pertinenze, la prova di cui al precedente periodo s'intende integrata anche se l'esistenza delle operazioni imponibili o l'inesattezza delle indicazioni di cui al secondo comma sono desunte sulla base del valore normale dei predetti beni, determinato ai sensi dell' articolo 14 del presente decreto"(art.54, comma 3, D.P.R. n.633/72 come modificato dall'art.35, comma 2, D.L. n.223/2006);*
- ai fini dell'imposta di registro: *"Le disposizioni dei commi 4 e 5 non si applicano relativamente alle cessioni di immobili e relative pertinenze diverse da quelle disciplinate dall'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, e successive modificazioni"* (art.52, comma 5-bis, D.P.R. n.131/1986 come aggiunto dall'art. 35, comma 23-ter, D.L. n. 223/2006);
- ai fini delle imposte sui redditi: *"Per i redditi d' impresa delle persone fisiche l' Ufficio procede alla rettifica:..... d) se l' incompletezza, la falsità o l' inesattezza degli elementi indicati nella dichiarazione e nei relativi allegati risulta dall' ispezione delle scritture contabili e dalle altre verifiche di cui all' art. 33 ovvero dal controllo della completezza, esattezza e veridicità delle registrazioni contabili sulla scorta delle fatture e degli altri atti e documenti relativi all' impresa nonché dei dati e delle notizie raccolti dall' Ufficio nei modi previsti dall' art. 32. L' esistenza di attività non dichiarate o l' inesistenza di passività dichiarate è desumibile anche sulla base di presunzioni semplici, purché queste siano gravi, precise e concordanti. Per le cessioni aventi ad oggetto beni immobili ovvero la costituzione o il trasferimento di diritti reali di godimento sui medesimi beni, la prova di cui al precedente periodo s'intende integrata anche se l'infedeltà dei relativi ricavi viene desunta sulla base del valore normale dei predetti beni, determinato ai sensi dell' articolo 9, comma 3, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917" (art.39, comma 1, lettera d), D.P.R. n.600/73 come modificato dall'art.35, comma 3, D.L. n.223/2006).*

² Norma abrogata dall'art.35, comma 4, D.L. n.223/2006.

Il comma 23-bis dell'art.35 D.L. n.223/2006 stabilisce, inoltre, che nei trasferimenti soggetti ad IVA il valore normale non può essere inferiore all'eventuale finanziamento erogato per l'acquisto dell'immobile³.

La presente relazione si propone di esaminare la normativa nell'ottica della difesa del contribuente rispetto ad un accertamento immobiliare fondato sul valore normale.

Si esaminerà, in particolare, la possibilità di fornire prova contraria a fronte delle presunzioni dell'Amministrazione Finanziaria e si segnaleranno gli elementi a disposizione del soggetto accertato. Ciò sia dal punto di vista della legittimità dell'accertamento (evidenziando in particolare l'illegittimità dell'applicazione retroattiva della normativa e la sua contrarietà rispetto alle direttive UE in materia di IVA), sia sotto il profilo del contenuto dell'accertamento, evidenziando gli elementi sui quali può contare il contribuente per contrastare le contestazioni fiscali (da elementi sostanziali al corretto riferimento ai valori OMI).

Particolare attenzione sarà dedicata anche alle presunzioni basate sui mutui.

Si ricorderanno, infine, gli strumenti a disposizione per chiudere la vertenza con il fisco.

2. La difesa del contribuente nell'accertamento in base al valore normale

L'accertamento in base al valore normale si fonda su presunzioni che il legislatore stesso, nella norma relativa alle imposte sui redditi, qualifica come dotate dei

³ Si riporta 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 normale non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o finanziamento erogato”* (art.35, comma 23-bis, D.L. n.223/2006 - comma aggiunto, in sede di conversione, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248).

requisiti di gravità, precisione e concordanza⁴. Trattandosi di presunzioni non assolute, il contribuente può fornire prova contraria, dimostrando la fondatezza del prezzo praticato rispetto al valore normale identificato dai verificatori.

In sostanza, l'effetto primario della normativa è quello di trasferire l'onere della prova sul contribuente.

Il contribuente che sia soggetto ad un accertamento immobiliare fondato sul valore normale può contrastare le eventuali contestazioni e rettifiche dell'ufficio sotto due profili diversi, ma complementari:

- 1) la legittimità delle norme applicate (aspetto preliminare di principio);
- 2) il contenuto specifico dell'accertamento e dei rilievi mossi (aspetto sostanziale di merito).

Per quanto attiene al profilo del principio, si tratta di contestare la legittimità delle norme applicate. Ciò in quanto, se è benvero che si tratta di norme emanate dal legislatore tributario, si rinviene innanzitutto un profilo di possibile incompatibilità rispetto alla disciplina comunitaria dell'IVA.

Ove si tratti nello specifico di un accertamento attinente i negozi giuridici stipulati precedentemente al 4 luglio 2006 (data di entrata in vigore del D.L. n.223/2006) si deve, inoltre, contestare la legittimità dell'applicazione retroattiva delle presunzioni sul valore normale. Ciò, innanzitutto, evidenziando la mancanza di una data di decorrenza specifica nel provvedimento legislativo del 2006 e, quindi, contestando comunque una eventuale possibilità di applicazione retroattiva come pretestuosamente sostenuto dall'Agenzia delle Entrate. In secondo luogo, si

⁴ Si riportano le norme del codice civile riguardante le presunzioni:
Art.2727 c.c.: "Le presunzioni sono le conseguenze che la legge o il giudice trae da un fatto noto per risalire a un fatto ignorato".
Art.2728 c.c.: "Le presunzioni legali dispensano da qualunque prova color a favore dei quali esse sono stabilite. Contro le presunzioni sul fondamento delle quali la legge dichiara nulli certi atti o non ammette l'azione in giudizio non può essere data prova contraria, salvo che questa sia consentita dalla legge stessa".
Art.2729 c.c.: "Le presunzioni non stabilite dalla legge sono lasciate alla prudenza del giudice, il quale non deve ammettere che presunzioni gravi, precise e concordanti.

dovrà evidenziare che le presunzioni sul valore normale hanno un valore probatorio molto limitato in quanto qualificate come presunzioni semplici dallo stesso legislatore tributario.

Questi profili saranno esaminati nel dettaglio nei paragrafi seguenti.

Si esamineranno, quindi, 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 la evidenziazione di elementi e circostanze che hanno giustificato la applicazione di prezzi diversi da quelli teoricamente ipotizzabili.

3. Il profilo della legittimità della normativa

3.1. La contrarietà della normativa alla direttiva UE in materia di IVA

Un profilo di dubbia legittimità investe le disposizioni in questione in termini generali, a prescindere dalla retroattività o meno. Si tratta della compatibilità con la disciplina comunitaria dell'IVA.

La norma italiana, infatti, permette di desumere la prova di evasione dell'IVA dalla circostanza che il prezzo dichiarato sia inferiore al valore normale. La norma comunitaria, invece, non sembra contemplare la possibilità di presumere corrispettivi diversi dal dichiarato in mancanza di prove certe e dirette del maggior prezzo effettivo. Prevede, infatti, l'articolo 73 della direttiva n.2006/112/CE che

Le presunzioni non si possono ammettere nei casi in cui la legge esclude la prova per testimoni".

“...la base imponibile comprende tutto ciò che costituisce il corrispettivo versato o da versare al fornitore o al prestatore per tali operazioni da parte dell'acquirente, del destinatario o di un terzo, comprese le sovvenzioni direttamente connesse con il prezzo di tali operazioni”, stabilendo in sostanza che la base imponibile delle operazioni imponibili non può che essere costituita dal corrispettivo versato o da versare al fornitore. In base alla direttiva europea, il principio del corrispettivo può essere derogato soltanto in ipotesi particolari e circoscritte (vedi ad esempio l'art.80 della direttiva). Si tratta, però, di fattispecie individuate dalla stessa direttiva e certamente non si tratta dell'ordinario trasferimento immobiliare. Peraltro, la Finanziaria 2008 ha recepito parzialmente l'art.80 della direttiva comunitaria⁵ con riferimento ad alcune ipotesi tassativamente individuate (si tratta, ad esempio, delle operazioni effettuate, a determinate condizioni, tra società collegate, della messa a disposizione dei lavoratori dipendenti di veicoli a motore e telefoni cellulari ad un corrispettivo inferiore al valore normale, delle cessioni aventi ad oggetto beni con IVA a detraibilità ridotta).

L'incompatibilità con la direttiva comunitaria ha trovato conferma nella lettera di messa in mora mandata a fine giugno 2008 dalla Commissione Europea in merito proprio alla infrazione degli articoli 70 e 73 della direttiva sull'IVA, per effetto del D.L. n.223/2006 (come riferito dalla stampa specializzata⁶). Viene contestata la legittimità del potere adesso riconosciuto al fisco di rettificare l'imponibile per adeguarlo a 'valori di mercato' in quanto non è corretto assumere che le proprietà immobiliari siano sempre compravendute a valori di mercato.

⁵ Vedi art.13, commi 3 e 4, e art. 14, commi 5 e 6, D.P.R. n.633/1972 come modificati dall'art. 1, comma 261, lett. c) e d), L. 24 dicembre 2007, n. 244 (Finanziaria 2008). Ai sensi del successivo comma 264, lett. b), le disposizioni - in deroga all'art. 3, dello Statuto del Contribuente - si applicano a decorrere dal 1° marzo 2008.

⁶ Vedi Enrico Brivio, *Immobili e IVA, l'attacco UE*, ne Il Sole 24 Ore del 15 luglio 2008; Joseph Holzmueller e Andrea Zonca, *L'Erario fa cassa e confida nei ritardi della giustizia UE*, ne Il Sole 24 Ore del 3 agosto 2008. Si ricorda che anche l'Associazione Italiana Dottori Commercialisti aveva eccepito la illegittimità comunitaria delle norme in questione (vedi Denuncia – Fiscalità indiretta n.4).

È questo un aspetto che potrebbe minare fin dalle sue fondamenta l'accertamento basato sul valore normale.

3.2. *L'applicazione retroattiva della normativa sul valore normale*

Il D.L. n.223/2006 non reca alcuna disposizione espressa in merito alla decorrenza delle nuove norme. Pertanto, parrebbe corretto ritenere che le stesse si applichino soltanto per il futuro, quindi soltanto agli atti posti in essere dopo il 4 luglio 2006 (data di entrata in vigore del provvedimento). Ciò anche sulla scorta della considerazione che il decreto legge, provvedimento contenente numerose disposizioni tributarie afferenti svariate tematiche, ha previsto espressamente la decorrenza di alcune disposizioni specifiche (a seconda dei casi la decorrenza varia tra l'entrata in vigore del decreto, il periodo d'imposta in corso, il secondo giorno dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale)⁷. Mancando invece nelle norme di cui si discute una enunciazione esplicita di decorrenza, l'entrata in vigore dovrebbe coincidere con l'entrata in vigore del decreto legge, e quindi 4 luglio 2006.

Sulla materia è intervenuta l'Agenzia delle Entrate (circolare n.11/E del 16 febbraio 2007) che, preso atto della mancanza di una decorrenza espressa, ha comunque sorprendentemente sostenuto l'applicabilità anche per le rettifiche relative a periodi di imposta precedenti, ovviamente purché ancora accertabili.

Ciò in quanto la novella avrebbe natura procedimentale, non mutando il profilo sostanziale dei singoli ambiti impositivi, e sarebbe pertanto efficace anche per le rettifiche relative ai periodi d'imposta ancora accertabili⁸. Merita notare come la

⁷ Per un esame approfondito dell'aspetto della diversa, e spesso incerta, decorrenza delle norme del D.L. n.223/2006 si rinvia a G Rebecca, *Il nuovo concetto di area fabbricabile. Effetti retroattivi?*, ne Il fisco, n.16/2007.

⁸ Si riporta il testo della pronuncia ministeriale: "L'art. 35, comma 2 del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, prevede che, per le cessioni aventi ad oggetto beni immobili, la prova dell'esistenza di operazioni imponibili per ammontare superiore a quello indicato in dichiarazione possa essere validamente desunta dalla differenza tra il valore normale dei beni ed il corrispettivo

stessa Agenzia delle Entrate, nella precedente circolare n.6/E del 6 febbraio 2007, avesse invece assunto una posizione esattamente opposta in merito all'effetto retroattivo della compressione del meccanismo della 'valutazione automatica' ai fini delle imposte d'atto⁹.

La diversa posizione assunta in merito alla validità del riferimento ai valori catastali lascia poco spazio alla successiva affermazione dell'efficacia retroattiva. Ciò soprattutto in quanto questa seconda interpretazione è lesiva del principio della tutela del legittimo affidamento del contribuente, tra l'altro anche sancito dallo Statuto del Contribuente.

Peraltro, non esiste un motivo valido per cui la medesima novità (il superamento della valutazione automatica in materia di cessione di immobili) dovrebbe avere una decorrenza differenziata soltanto in base all'ambito impositivo (irretroattività ai fini delle imposte d'atto; retroattività ai fini IVA e imposte sui redditi).

Vale, inoltre, la pena notare come la supposta efficacia retroattiva sia affermata soltanto da una circolare ministeriale che non ha certo valore determinante secondo quanto sostenuto dalla Corte di Cassazione nella sentenza n.23/031 del 2 novembre 2007 (*"La circolare con la quale l'Agenzia delle Entrate interpreta una norma tributaria, anche qualora contenga una direttiva agli uffici gerarchicamente subordinati perchè vi si uniformino, esprime esclusivamente un parere*

dichiarato. La richiamata disposizione modifica l'art. 54 del D.P.R. n. 633/1972 ed ha natura procedimentale, atteso che non muta il profilo sostanziale dei singoli ambiti impositivi. Ne consegue che le disposizioni in esame hanno efficacia anche per le rettifiche relative ai periodi d'imposta ancora accertabili. Le medesime considerazioni valgono anche con riguardo alle rettifiche ai fini delle imposte sul reddito, posto che l'art. 35, comma 3, ha parimenti modificato l'art. 39, comma 1, del D.P.R. n. 600/1973."

⁹ Si riporta il punto specifico: *"Con riferimento alla decorrenza delle nuove disposizioni del D.L. n. 223/2006 riguardanti l'accertamento della base imponibile (art. 35, comma 23-ter) e l'ampliamento dei poteri di controllo degli uffici (art. 35, comma 24), si precisa quanto segue.*

Relativamente alla prima disposizione, introdotta dalla legge di conversione n. 248/2006, i limiti all'accertamento di valore ex commi 4 e 5 dell'art. 52 del T.U.R. continuano a valere per gli atti pubblici formati, le scritture private autenticate e le scritture private registrate prima del 12 agosto 2006, giorno successivo alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della ricordata legge di conversione.

Infatti, pur non essendo espressamente prevista la decorrenza della disposizione introdotta dal comma 23-ter dell'art. 35, si ritiene che la medesima non possa essere applicata retroattivamente, considerato che, prima della riforma in argomento, l'indicazione di un valore non inferiore a quello automatico aveva un'inequivocabile efficacia preclusiva del potere di rettifica

dell'amministrazione non vincolante per il contribuente, e non è, quindi, impugnabile nè innanzi al Giudice amministrativo, non essendo un atto generale di imposizione, nè innanzi al giudice tributario, non essendo atto di esercizio di potestà impositiva”).

La posizione dell'Agenzia delle Entrate pare assolutamente insostenibile. La retroattività delle disposizioni tributarie è, infatti, materia estremamente delicata. A maggior ragione laddove la norma, che si vorrebbe applicare retroattivamente, implichi un radicale cambiamento dei criteri che regolamentano il rapporto tra fisco e contribuente introducendo presunzioni che possono essere contrastate soltanto fornendo elementi probatori che può risultare difficile ricostruire *ex post*. E, come si avrà modo di evidenziare, la nuova presunzione fondata sui mutui (art.35, comma 23-bis, D.L. n.223/2006) rappresenta proprio una previsione tesa a mettere il contribuente in una posizione assai scomoda, con possibilità di difesa limitate, ove applicata retroattivamente.

3.3. *La retroattività delle norme tributarie*

In termini generali, non esiste un divieto assoluto per il legislatore tributario di disporre anche per il passato. Invero, l'art 11 delle preleggi afferma un principio fondamentale: *“La legge non dispone che per l'avvenire: essa non ha effetto retroattivo”*. La nostra Costituzione, però, non contiene alcuna disposizione che vieti espressamente norme retroattive, salvo per quanto attiene al campo penale (art.25 della Costituzione). Numerosi interventi della Corte Costituzionale¹⁰ hanno, comunque, circoscritto questo ambito di legiferazione. In particolare, giova

del valore dichiarato, per cui non può ignorarsi l'affidamento oggettivo riposto dal contribuente nel previgente sistema normativo.”.

¹⁰ Per una dettagliata analisi della questione della retroattività delle norme tributarie e della giurisprudenza relativa si rinvia a G. Rebecca, L. Comito, *Retroattività delle norme tributarie nella giurisprudenza della Corte Costituzionale e della Corte di Cassazione*, ne Il fisco, n.21/2007.

ricordare la sentenza n.229 dell'11 giugno 1999 nella quale la Corte ha ricordato come il divieto di retroattività della legge – dalla stessa riconosciuto fondamentale valore di civiltà giuridica e principio generale dell'ordinamento, cui il legislatore deve in linea di principio attenersi – non sia stato elevato a dignità costituzionale, tranne per il campo penale, affermando però che il legislatore ordinario, fatta salva la legge penale appunto, *“può emanare norme con efficacia retroattiva, interpretative o innovative che siano, a condizione però che la retroattività trovi adequata giustificazione sul piano della ragionevolezza e non si ponga in contrasto con altri valori ed interessi costituzionalmente protetti”*.

Lo Statuto dei diritti del contribuente (Legge n.212/2000) stabilisce, specificamente per il campo tributario, un divieto di irretroattività con l'articolo 3 , comma 1 (*“Salvo quanto previsto dall'articolo 1, comma 2, le disposizioni tributarie non hanno effetto retroattivo. Relativamente ai tributi periodici le modifiche introdotte si applicano solo a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in corso alla data di entrata in vigore delle disposizioni che le prevedono.”*).

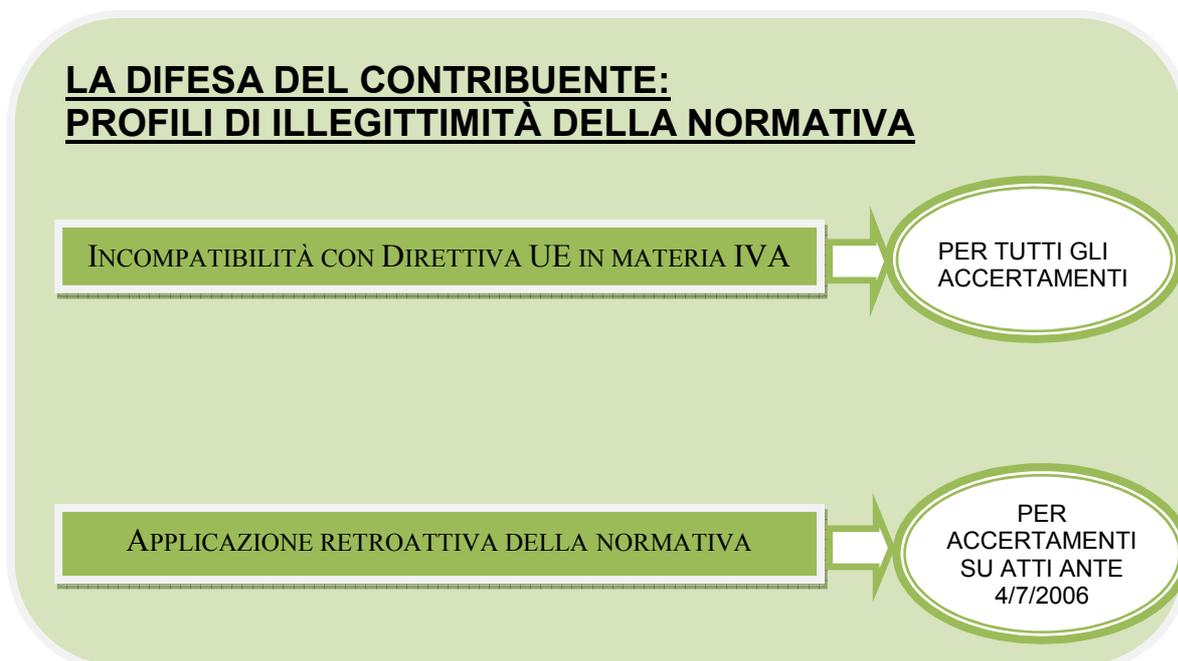
Sono fatte salve soltanto le norme interpretative (art. 1, comma 2: *“L'adozione di norme interpretative in materia tributaria può essere disposta soltanto in casi eccezionali e con legge ordinaria, qualificando come tali le disposizioni di interpretazione autentica.”*).

Fatta l'ovvia premessa che nel caso specifico non si è in presenza di norme interpretative, la retroattività (supposta) delle norme sull'accertamento in base al valore normale è quindi chiaramente contraria allo Statuto.

Nemmeno lo Statuto dei diritti del Contribuente è norma di rango costituzionale (altrimenti non potrebbero esistere tutte le norme emanate negli ultimi anni in sua espressa deroga!), ma ha sicuramente un valore di indicazione di principi di

valenza costituzionale, principi da ponderare attentamente in ogni ipotesi di difficoltà interpretativa delle norme. Si ricordi come la Corte di Cassazione si sia espressa per la posizione più prudente e garantista per il contribuente laddove una normativa fiscale si presti ad una duplice interpretazione, una favorevole alla retroattività e una contraria¹¹.

In termini generali, si può affermare che, pur riconoscendo la mancanza di un divieto espresso di norme retroattive in campo tributario, ogni previsione di retroattività, che peraltro dovrebbe derogare espressamente allo Statuto dei diritti del Contribuente, deve essere ragionevole e non contrastare con il legittimo affidamento del contribuente, valore che si deve ritenere abbia valenza costituzionale. Tali caratteri risultano assenti nelle norme sull'accertamento in base al valore normale.



¹¹ Sentenza n.7080 del 14 aprile 2004: "Ogni qualvolta una normativa fiscale sia suscettibile di una duplice interpretazione, una che ne comporti la retroattività ed una che l'escluda, l'interprete dovrà dare preferenza a questa seconda interpretazione come conforme a criteri generali introdotti dallo Statuto del contribuente e attraverso di esso ai valori costituzionali intesi in senso ampio e interpretati direttamente dallo stesso legislatore attraverso lo Statuto".

3.4. *L'intervento della Finanziaria 2008: 'retroattività limitata'*

Tutte le perplessità in merito alla retroattività delle norme sul valore normale dovevano essere ben presenti anche al legislatore che nella Finanziaria 2008 ha disposto espressamente per i trasferimenti immobiliari avvenuti prima del 4 luglio 2006: *"In deroga all' articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, per gli atti formati anteriormente al 4 luglio 2006 deve intendersi che le presunzioni di cui all' articolo 35, commi 2, 3 e 23-bis, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, valgono, agli effetti tributari, come presunzioni semplici"* (art.1, comma 265, Legge n.244/2007).

La norma va apprezzata sotto due profili.

Da un certo punto di vista, qualificando le presunzioni introdotte dal D.L. n.223/2006 come semplici, e, quindi, non definite *ex lege* come gravi, precise e concordanti, non vi riconosce il potere di far ricadere l'onere della prova sul contribuente.

Da un altro punto di vista, però, la norma ha sostanzialmente sancito la retroattività dell'accertamento in base al valore normale, seppur con strumenti indeboliti. Infatti, la Finanziaria 2008 non ha dichiarato alcuna irretroattività. Anzi, andando a chiarire la portata di quelle presunzioni con riferimento agli atti conclusi prima del 4 luglio 2006, ha nei fatti riconosciuto carattere retroattivo alle previsioni del D.L. n.223/2006.

Ove l'accertamento in base al valore normale fosse, invece, dichiarato non retroattivo (come accadrebbe ove il legislatore avesse disposto chiaramente che le norme del D.L. n.223/2006 dispongono solo per gli atti successivi al 4 luglio 2006) risulterebbe confermata la piena efficacia della normativa attinente la valutazione automatica che inibiva qualsiasi rettifica al corrispettivo dichiarato che

fosse almeno pari al valore determinato in base all'art.54 D.P.R. n.131/1986, salvo che da atto o documento il corrispettivo risultasse di maggiore ammontare. L'accertamento di maggior valore sarebbe allora possibile soltanto su base documentale, non certamente su base induttiva come invece il legislatore della Finanziaria 2008 ha definitivamente riconosciuto possibile, seppur qualificando quelle presunzioni come semplici e quindi non sufficienti in mancanza di altri elementi probanti.

In definitiva, al di là dei legittimi dubbi sulla applicabilità retroattiva delle nuove norme, è il legislatore stesso a stabilire che la differenza tra valore normale e corrispettivo dichiarato non riveste, almeno per gli atti ante 4 luglio 2006, quei caratteri di gravità, precisione e concordanza richiesti dall'articolo 2729 del codice civile. Pertanto, trattandosi di presunzioni semplici, l'Amministrazione Finanziaria è tenuta ad 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 di un accertamento.

3.5. *Le prime decisioni della giurisprudenza tributaria in materia*

La necessità, relativamente agli atti formati *ante* 4 luglio 2006, di fornire ulteriori elementi probanti rispetto alla sola presunzione semplice ex D.L. n.223/2006 trova conferma nelle prime pronunce della giurisprudenza tributaria¹². Si tratta di

¹² Si tratta delle seguenti due decisioni:

- sentenza n.8 del 18 marzo 2008 della Commissione Tributaria Provinciale di Brescia, così massimata: “ *La disciplina dell'accertamento induttivo ex art. 39, D.P.R. n. 600/1973, come formulata in seguito alle modificazioni di cui all'art.35, D.L. n. 223/2006 ed all'intervenuta abrogazione dell'art. 15, D.L. n.41/1995, non è suscettibile di applicazione retroattiva. Parimenti, l'insussistenza di irregolarità contabili o di movimentazioni finanziarie sospette depone per l'esclusione circa l'assolvimento da parte dell'Amministrazione finanziaria dell'onus probandi circa i presupposti necessari per il ricorso a tale modalità di accertamento costituiti da indizi o presunzioni.*”
- sentenza n.55 del 16/05/2008 della Commissione Tributaria Provinciale di Reggio Emilia così massimata: “..... *Per gli atti formati anteriormente all'entrata in vigore del D.L. n.223/2006, i dati e valori dei compendi immobiliari tratti dall'Osservatorio del mercato immobiliare possono essere acquisiti nel processo tributario*

decisioni aventi ad oggetto accertamenti in base al valore normale riferiti ad annualità antecedenti il 2006. In entrambi i casi, comunque, i giudici tributari hanno sostanzialmente evidenziato come il riferimento ai soli valori OMI, o comunque il mero utilizzo del valore normale, non risulti sufficiente per giustificare un accertamento di maggior reddito e di corrispettivi occultati, in mancanza di altri elementi probanti concorrenti. Nello specifico, la decisione dei giudici di Brescia evidenzia come non siano stati rilevati dai verificatori altri indizi quali irregolarità contabili e movimentazioni finanziarie sospette; la decisione dei giudici di Reggio Emilia, in assenza di altri indizi concordanti (nel caso specifico non ammessi dai giudici perché irrivalentemente acquisiti), ha evidenziato l'insufficienza dei dati desumibili dalle quotazioni OMI per integrare presunzioni gravi, precise e concordanti.

D'altro canto, la stessa Agenzia delle Entrate aveva già chiarito come il valore normale, per qualsiasi accertamento fondato sulle norme introdotte dal D.L. n.223/2006 (quindi anche per accertamenti riferiti ad atti anteriori al 4 luglio 2006), necessitasse di altri elementi di prova¹³. La prassi finora seguita dagli accertatori risulta, però, almeno nella maggioranza dei casi, non conforme a tali indicazioni, con accertamenti fondati esclusivamente sui valori OMI, o sui mutui, peraltro spesso con ricostruzioni approssimative.

quali presunzioni semplici le quali possono fondare un atto impositivo subordinatamente al ricorso dei requisiti di gravità, precisione e concordanza.

¹³ Ci si riferisce alla risoluzione n.170/E del 13 luglio 2007 di cui si riporta il passaggio di interesse: " *La determinazione del "valore normale", rappresenta 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. Il contribuente può, comunque, sempre confutare tale presunzione fornendo prova contraria.*"

LA DIFESA DEL CONTRIBUENTE: CRITICHE ALL'APPLICAZIONE RETROATTIVA

POSIZIONE INCOERENTE AGENZIA DELLE ENTRATE

RETROATTIVITÀ NON GIUSTIFICATA SUL PIANO DELLA RAGIONEVOLEZZA

CONTRARIETÀ ALLO STATUTO DEI DIRITTI DEL CONTRIBUENTE

4. La prova contraria

4.1. I profili di difesa del contribuente

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.

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 hanno 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 (quantomeno 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.

4.2. 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 Provvedimento dell'Agenzia delle 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%).

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 Provvedimento del 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?).

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

Va ricordato come la prova dell'infedeltà della dichiarazione, nell'ambito 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 Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007 ha individuato una serie di elementi ulteriori di cui l'ufficio deve tenere conto per integrare il valore normale. In particolare:

- 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 finanziarie¹⁴;
- 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;

¹⁴ 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 Dario Deotto, *Per gli immobili spazio a indagini finanziarie*, ne Il Sole 2 Ore del 22 luglio 2008.

- 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.

LA DIFESA DEL CONTRIBUENTE: LA PROVA CONTRARIA

Primo profilo:

LA COSTRUZIONE DEL VALORE NORMALE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA



4.4. 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 'periferia' 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 metro quadro) 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 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 rintracciati 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

5.1. *La portata della presunzione e gli aspetti di irragionevolezza*

Particolare attenzione merita la presunzione di cui all'art.35, comma 23-bis, D.L. n.223/2006 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 normale 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.633/2007 (e, quindi, per gli immobili, con riferimento ai criteri di cui al Provvedimento del 27 luglio 2007, valori OMI *in primis*) risulti superiore all'importo del finanziamento¹⁵.

Va, infine, ricordata la risoluzione n. 122/E del 1° giugno 2007 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

¹⁵ L'aspetto in esame, già emergente dalla norma di legge, è stato ribadito dall'Agenzia delle Entrate nella risoluzione n.248/E del 17 giugno 2008.

diverso utilizzo di parte del mutuo. Con questa pronuncia, come anche con la già citata n. 248/E del 17 giugno 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), D.P.R. n.917/1986, l'Agenzia delle Entrate (circolare n.15/E del 20 aprile 2005) 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, 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.

Si consideri che, nonostante la responsabilità in solido con il cedente¹⁶:

¹⁶ 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

- 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 fa scattare l'accertamento, non della presunzione di un imponible inesistente"*¹⁷.

territorialmente competente nei suoi confronti copia dell'attestazione del pagamento e delle fatture oggetto della regolarizzazione" (art. 60-bis, 3-bis, D.P.R. n.633/1972 come aggiunto dall'art.1, comma 164, Legge n.244/2007).

¹⁷ Vedi Angelo Busani, *Cessione di immobili con il rischio mutui*, ne Il Sole 24 Ore del 14 agosto 2007.

5.2. *La presunzione fondata sul mutuo per gli atti antecedenti il 4/7/2006*

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 alla 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:

- 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 preconstituirsì 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).

5.3. 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, 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 c.c. (*“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 sentenza n. 3306 del 13 maggio 1983¹⁸).

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 alla 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

¹⁸ 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 (praesuntum de presunto), ossia la certezza probatoria in ordine ad un fatto ignorato*”.

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 evidenzino 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 verifici, 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 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 immobili 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. Un 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.

LA DIFESA DEL CONTRIBUENTE DALLE PRESUNZIONI RELATIVE AI MUTUI

ASPETTI DI ILLEGITTIMITÀ DELLA NORMA

DIFFICOLTÀ PER IL VENDITORE DI DARE PROVA SULL'UTILIZZO DEL
MUTUO DA PARTE DEL COMPRATORE

IMPOSSIBILITÀ A POSTERIORI DELLA PROVA PER ATTI
ANTE 4 LUGLIO 2006

IRRAZIONALITÀ DELL'UTILIZZO DEI MUTUI PER STIMARE IL VALORE
NORMALE DELLE UNITÀ VENDUTE SENZA MUTUO

VERIFICA A POSTERIORI DELLA COERENZA TRA
VALORE DESUNTO DAL MUTUO E VALORI OMI

6. Il contribuente di fronte all'accertamento immobiliare: cosa fare?

6.1. *Gli strumenti disponibili per il contribuente che ha ricevuto il PVC*

Il contribuente che abbia subito un accertamento immobiliare fondato sul valore normale ex D.L. n.223/2006 deve interrogarsi sulla migliore via per gestire la vertenza con il fisco.

Esistono vari strumenti attivabili, una volta che la verifica si sia conclusa e sia pertanto stato notificato il Processo Verbale di Costatazione (PVC), per evitare il

contenzioso. Si omette qualsiasi considerazione relativa al ravvedimento operoso (ex art.13, D. Lgs. n.472/1997) in quanto strumento non utilizzabile in presenza di contestazioni da parte dell'Amministrazione Finanziaria (il caso che si considera prevede appunto una avvenuta verifica da parte della Guardia di Finanza o dell'Agenzia delle Entrate).

Sinteticamente, il contribuente può (vedi tabella a fine paragrafo – pag.42 - per una schematizzazione):

- I ipotesi: accettare le rettifiche e pertanto versare le somme richieste;
- II ipotesi: contestare le rettifiche in sede di contenzioso tributario;
- III ipotesi: contestare le rettifiche giungendo ad un accordo.

Nella disamina delle tre ipotesi si dovrà tenere a mente la tipologia dell'accertamento di cui si discute. Si tratterà, verosimilmente, di importi considerevoli (quantomeno rispetto all'oggetto della verifica) e di contestazioni in buona parte contrastabili (salvo che si tratti di un accertamento nel quale i verificatori abbiano applicato le norme con estrema accuratezza, quindi calcolando correttamente il valore OMI, integrando tale valore con altri indizi – vedi prove documentali di importi diversi o informazioni derivanti da indagini finanziarie – e operando una ricostruzione minuziosa).

I ipotesi: il contribuente accetta le rettifiche e versa quanto richiesto

Ove il contribuente intendesse accettare i rilievi mossi dall'ufficio (situazione difficilmente verificabile, date le premesse), presumibilmente in caso di importi limitati, converrà utilizzare **l'adesione al PVC** introdotto dalla 'manovra d'estate' (vedi art.83, comma 18, D.L. n.112/2008, convertito in Legge n.133/2008), i cui tratti fondamentali sono riportati in tabella.

ADESIONE AL PROCESSO VERBALE DI CONTESTAZIONE
(art.5-bis D.Lgs. n.218/1997)

Aspetti positivi:

- **Sanzioni ridotte a 1/8 del minimo**
- Possibilità di versamento rateale senza obbligo di prestare garanzia

Aspetti negativi:

- pagamento per intero dei tributi contestati
- prevista solo per imposte sui redditi e IVA (con effetto anche su eventuali contributi previdenziali connessi)
(dubbio IRAP; escluse altre imposte quali registro, ipotecarie e catastali)

L'adesione deve intervenire entro 30 giorni dalla notifica del PVC (entro i 60 giorni successivi l'Ufficio notificherà l'atto di definizione dell'accertamento parziale ed il versamento dovrà avvenire entro i 20 giorni successivi, salvo rateazione).

Ove il contribuente non sfruttasse l'adesione al PVC, sempre nell'ottica di accettare le rettifiche dei verificatori, potrà attendere la notifica dell'avviso di accertamento e versare il dovuto, entro 60 giorni dalla notifica, sfruttando la riduzione delle sanzioni in base all'**acquiescenza** (art.15, D. Lgs. N.218/1997 – vedi tabella)

ACQUIESCENZA (art.15 D.Lgs. n.218/1997)

Aspetti positivi:

- **Sanzioni ridotte a 1/4 di quanto indicato nell'avviso di accertamento**

Aspetti negativi:

- pagamento per intero dei tributi contestati (rinuncia a ricorso e a concordato)

Il ipotesi: il contribuente contesta l'accertamento e presenta ricorso

Ove il contribuente non abbia alcuna intenzione di accettare, anche solo in parte, i rilievi del PVC, presenterà ricorso entro 60 giorni dalla notifica dell'avviso di accertamento. Si attenderanno, quindi, i tempi e le fasi del contenzioso tributario

(D.Lgs. n.546/1992). Dovrà, però, versare (almeno parzialmente) gli importi contestati:

- in ogni caso, una parte dopo la notifica dell'avviso di accertamento (1/2 tributo per imposte dirette ed IVA; 1/3 per imposte d'atto);
- una ulteriore frazione dopo la sentenza della Commissione Tributaria Provinciale, salvo accoglimento integrale del ricorso (in caso di ricorso respinto, dovrà versare il residuo rispetto a quanto già versato, fino a 2/3 del tributo; in caso di accoglimento parziale, l'ammontare risultante dalla sentenza, comunque non oltre 2/3);
- il residuo ammontare dopo la sentenza sfavorevole della Commissione Tributaria Regionale.

Inoltre, le spese processuali sono poste a carico della parte soccombente, a meno che la Commissione Tributaria non decida per la compensazione delle stesse tra le parti.

Ove il contribuente opti per il contenzioso vanno considerati due istituti che potrebbero offrire un qualche vantaggio:

- la **definizione agevolata delle sanzioni** (art.17, D. Lgs. N.472/1997 – vedi tabella) che consente di chiudere la controversia relativamente alle sole sanzioni (con pagamento entro 60 giorni dalla notifica dell'atto), proseguendo invece il contenzioso sul tributo;

DEFINIZIONE AGEVOLATA DELLE SANZIONI
(art.17 D.Lgs. n.472/1997)

Aspetti positivi:

- **Sanzioni ridotte a 1/4 dell'irrogato**
(comunque non inferiori a 1/4 dei minimi edittali previsti per le violazioni più gravi relative a ciascun tributo)

Aspetti negativi:

- Non riguarda i tributi (per i quali si può ricorrere)

- la **conciliazione giudiziale** (art.48, D. Lgs. n.546/1992 – vedi tabella) consistente nella possibilità di chiudere la lite non oltre la prima udienza innanzi alla Commissione Tributaria Provinciale con raggiungimento di un accordo scritto e versamento di quanto definito entro 20 giorni dalla data dell'accordo. Il tentativo di conciliazione non vincola il contribuente il quale, in caso di mancato accordo, può proseguire il contenzioso.

CONCILIAZIONE GIUDIZIALE

Aspetti positivi:

- **Accordo sui tributi** (con effetto sulle sanzioni)
- **Sanzioni ridotte a 1/3 dell'irrogabile**
(comunque non inferiori a 1/3 dei minimi edittali previsti per le violazioni più gravi relative a ciascun tributo)
- Spese processuali compensate
- Riduzione a metà delle sanzioni penali ed eliminazione pene accessorie

III ipotesi: il contribuente contesta l'accertamento per raggiungere un accordo

Ove il contribuente intenda contestare l'accertamento con l'obiettivo, però, di chiudere la lite in tempi ragionevoli e ottenendo ovviamente un congruo sconto, utilizzerà l'accertamento con adesione (cosiddetto concordato – vedi tabella).

ACCERTAMENTO CON ADESIONE (art.6 D.Lgs. n.218/1997)

Aspetti positivi:

- **Sanzioni ridotte a 1/4** del minimo edittale **sul'imposta concordata**
- **Incide anche sui tributi (si concorda su tutto)**
- Riguarda tutte le principali imposte dirette e indirette
- Riduzione a metà delle sanzioni penali ed eliminazione pene accessorie
- Incide anche su eventuali contributi previdenziali (senza sanzioni e interessi)
- Non vincola il contribuente che può non aderire e fare ricorso
- Sospende per 90 giorni il termine per impugnare l'avviso di accertamento

Aspetti negativi:

- Non esclude ulteriori accertamenti (in casi particolari)

Il concordato può essere attivato dal contribuente prima dell'emissione dell'avviso di accertamento oppure dopo, comunque entro i 60 giorni per il ricorso¹⁹.

È uno strumento che può rivelarsi molto interessante nel caso specifico, laddove il contribuente abbia un interesse a chiudere la lite senza correre il rischio di soccombere in giudizio.

Un cenno merita uno strumento che il contribuente potrebbe azionare per convincere l'Ufficio ad abbandonare la lite. Si tratta dell'**autotutela** (art.68, D.P.R. n. 287/1992) che consente all'Amministrazione Finanziaria di correggere un proprio atto illegittimo o infondato, a seguito di istanza del contribuente oppure a seguito di iniziativa dell'ufficio competente. L'istanza dovrà motivare la richiesta di annullamento.

Nel caso specifico, pare difficile che si riesca a convincere l'ufficio ad annullare del tutto la pretesa, salvo che vi siano stati errori rilevanti nei conteggi. Certamente, è uno strumento che potrebbe portare ad un esito analogo all'accertamento con adesione ove l'Ufficio fosse indotto a rettificare l'avviso di accertamento emesso.

6.2. *Quale strategia difensiva adottare?*

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,.....).

¹⁹ I due momenti sono alternativi, salvo l'ipotesi in cui l'Ufficio non provveda a convocare il contribuente che abbia presentato istanza di accertamento con adesione dopo il PVC. La legge, infatti, non obbliga alla convocazione in contraddittorio quando l'istanza è presentata prima dell'avviso di accertamento. In tale ipotesi, allora, il contribuente potrà riproporre l'istanza dopo la notifica dell'avviso di accertamento e allora l'ufficio sarà obbligato alla convocazione in contraddittorio.

Ove sussistano elementi a favore del contribuente, tali da far presumere una certa probabilità di ottenere sensibili sconti in sede di contraddittorio, è evidente come tenda a risultare più conveniente l'accertamento con adesione rispetto sia all'adesione al PVC che all'acquiescenza. L'ago della bilancia è dato, infatti, non dalla riduzione delle sanzioni, ma dall'abbattimento dell'imponibile che si può ottenere.

Si consideri, infine, come i vari istituti indicati non siano necessariamente alternativi. Si intende che una strategia difensiva può anche prevedere l'utilizzo di più strumenti. In particolare, ben può il contribuente proporre istanza di adesione subito dopo il PVC (eventualmente facendo seguire l'istanza a corpose memorie) cosicché:

- se si perviene ad un accordo conveniente si definirà subito la lite;
- ove non si pervenga ad un accordo favorevole, il contribuente potrà comunque ripiegare sull'acquiescenza²⁰ o presentare ricorso (con possibilità di esperire tentativo di conciliazione giudiziale).

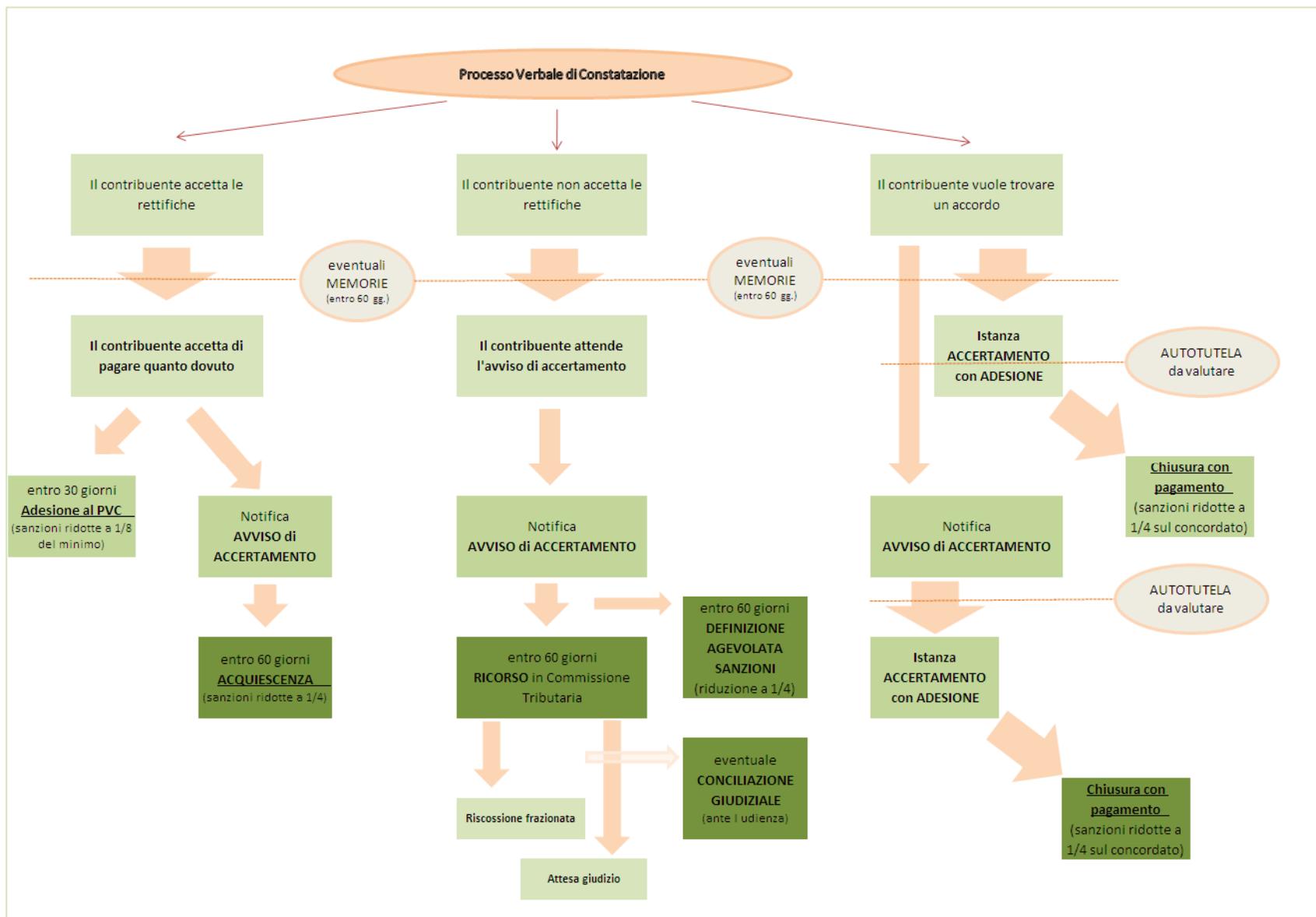
Un cenno merita, infine, la possibilità, prevista dallo Statuto dei diritti del contribuente, di presentare **memorie entro 60 giorni dalla notifica del PVC**²¹ (termine generalmente considerato non perentorio). Una volta chiusa la fase di verifica, il contribuente può appunto presentare osservazioni delle quali l'Ufficio dovrebbe tener conto, in particolare motivando nel successivo avviso di accertamento l'eventuale, totale o parziale, non accoglimento degli elementi esposti.

²⁰ Con sconto sulle sanzioni inferiore a quello che avrebbe potuto ottenere con la definizione del PVC (1/4 contro 1/8), salva la possibilità che l'avviso di accertamento, a seguito delle memorie, sia stato emanato per importi inferiori a quelli indicati nel PVC.

²¹ Art.12, comma 7, Legge n.212/2000: "Nel rispetto del principio di cooperazione tra amministrazione e contribuente, dopo il rilascio della copia del processo verbale di chiusura delle operazioni da parte degli organi di controllo, il contribuente può comunicare entro sessanta giorni osservazioni e richieste che sono valutate dagli uffici impositori. L'avviso di accertamento non può essere emanato prima della scadenza del predetto termine, salvo casi di particolare e motivata urgenza."

Sulla opportunità o meno di far (buon) uso di tale diritto si può discutere a lungo. Non è rinvenibile una indicazione di preferenza per l'una o l'altra possibilità. Certamente, lo strumento può risultare utile soltanto ove si intenda raggiungere un accordo con il fisco. Nel caso in cui i rilievi mossi dai verificatori siano considerati corretti ed il contribuente intenda versare tutto (precedente ipotesi I) non vi sarà alcun motivo per presentare memorie. Ove si intenda ricorrere (precedente ipotesi II), le memorie potrebbero servire per convincere l'Ufficio ad eliminare o rettificare alcuni rilievi in fase di avviso di accertamento (sarebbe forse opportuno accompagnare le memorie con istanza di autotutela). Laddove, infine, il contribuente intenda concordare (precedente ipotesi III), la presentazione di memorie può essere propedeutica all'istanza di accertamento di adesione: delle memorie forti potrebbero servire per far "sentire" all'ufficio la validità dell'eventuale successivo ricorso contro l'emanando avviso di accertamento, inducendolo ad accettare uno sconto considerevole pur di chiudere la lite (e incassare!), oltre che costituire – per l'ufficio - una base per giustificare l'accettazione dell'accordo e la concessione di un certo sconto.

Una accortezza deve necessariamente essere adottata: evitare che, attraverso le memorie *post PVC*, si mettano a disposizione dell'ufficio elementi che potrebbero essere utilizzati proprio contro il contribuente (evitare cioè che, attraverso le memorie, l'ufficio sia messo in grado di emettere un avviso di accertamento non più attaccabile, senza che a ciò si accompagnino vantaggi per il contribuente). Evidentemente, trattandosi, nel caso specifico qui considerato, di rettifiche fondate su presunzioni (e non su fatti) tale aspetto merita particolare attenzione.



7. Conclusioni

Le norme introdotte dal D.L. n.223/2006 in relazione all'accertamento in base al valore normale sollevano numerose perplessità 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 verificatori 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 una 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. 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.