

Convegno - Vicenza, 18 novembre 2008

# “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)



# 1- Introduzione

- Il D.L n.223/2006 ha profondamente modificato le norme sull'accertamento in materia di trasferimenti immobiliari
  - introducendo il riferimento al **valore normale** nei trasferimenti immobiliari
  - superando la 'valutazione automatica' ex art.54, c.2, D.P.R. n.131/1986
  - trasferendo sostanzialmente **l'onere della prova (contraria) sul contribuente**

## 2 – Oggetto dell'intervento

La difesa del contribuente di fronte ad un accertamento immobiliare fondato sul valore normale



### due profili della difesa

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



### la scelta del contribuente

Contenzioso, accordo con il fisco e strumenti attivabili

## 3 – La difesa del contribuente: la legittimità della normativa

Due aspetti di possibile illegittimità

1) INCOMPATIBILITÀ DEL VALORE NORMALE CON DIRETTIVA  
UE IN MATERIA DI IVA



argomento sostenibile per  
tutti gli accertamenti

2) APPLICAZIONE RETROATTIVA DEL VALORE NORMALE E  
DELLA PRESUNZIONE SUI MUTUI



argomento sostenibile solo per  
accertamenti su atti ante 4/7/2006

## 4 – Critiche all'applicazione retroattiva

1) POSIZIONE INCOERENTE AGENZIA DELLE ENTRATE

2) RETROATTIVITÀ NON GIUSTIFICATA SUL PIANO DELLA RAGIONEVOLEZZA

SENTENZA CORTE COSTITUZIONALE N.229/1999:  
*“...il legislatore ordinario può emanare norme con efficacia retroattiva, ..., a condizione che la retroattività trovi adeguata giustificazione sul piano della ragionevolezza e non si ponga in contrasto con altri valori ed interessi costituzionalmente protetti”*

3) CONTRARIETÀ ALLO STATUTO DEI DIRITTI DEL CONTRIBUENTE

ART.3, COMMA 1, LEGGE. N.212/2000:  
*“.... Le disposizioni tributarie non hanno effetto retroattivo”*

**La difesa del contribuente: la legittimità della normativa**

Convegno “Il valore fiscale degli immobili” – Vicenza, 18 novembre - Relazione Dr Massimo Simoni

## 5 – La difesa del contribuente: la prova contraria

Sul piano del merito la difesa del contribuente dovrà incentrarsi su tutti quegli elementi che giustificano l'aver praticato un prezzo inferiore al valore normale



DUE PROFILI

- 1) LA **COSTRUZIONE DEL VALORE NORMALE** DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA
- 2) LE **SPECIFICITÀ DEL SINGOLO IMMOBILE** E DELLA RELATIVA COMPRAVENDITA

## 6 – La costruzione del valore normale da parte dell’A.F./1

Si deve verificare come l’A.F. ha calcolato il Valore Normale per rinvenire eccezioni da sollevare, relativamente a:

1)UTILIZZO QUOTAZIONI OMI NON CORRISPONDENTI ALL’IMMOBILE (come PERIODO, ZONA OMOGENEA, STATO DELL’IMMOBILE, COEFFICIENTI DI MERITO, CATEGORIA CATASTALE)

 esistono incertezze sull’applicazione dei corretti coefficienti di merito

## 7 – La costruzione del valore normale da parte dell’A.F./2

### 2) ERRORI NELL’APPLICAZIONE DELLA FORMULA EX PROVVEDIMENTO AGENZIA ENTRATE 27/07/2007

→ ogni immobile ha un suo valore OMI (formula diversa tra immobili residenziali e non) – non basta considerare il *range* minimo/massimo

### 3) RILEVANZA DISCREPANZA TRA VALORE NORMALE E CORRISPETTIVO DICHIARATO

→ presunzioni “sulla base del valore normale”

## 8 – Le specificità dell’immobile e della compravendita/1



Si tratta di elementi da esaminare anche a fronte dei valori OMI (possono giustificare l’eventuale vicinanza del prezzo ai minimi OMI)

Si tratta di elementi che possono giustificare l’applicazione di prezzi diversi ad unità di uno stesso complesso

### La difesa del contribuente: la prova contraria

## 9 – Le specificità dell'immobile e della compravendita/2



Tutti gli elementi vanno esaminati, documentati e dimostrati (supporto documentale e fotografico)

**La difesa del contribuente: la prova contraria**

Convegno "Il valore fiscale degli immobili" – Vicenza, 18 novembre - Relazione Dr Massimo Simoni



## 10 – La costruzione del valore normale da parte dell’A.F.

IL VALORE NORMALE NON PUÒ ESSERE FONDATA SOLO SUI VALORI OMI E NON PUÒ GIUSTIFICARE, DA SOLO, UN ACCERTAMENTO DI MAGGIOR REDDITO/CORRISPETTIVI OCCULTATI

Commissione Tributaria Provinciale di Brescia,  
sentenza n.8 del 18/03/08

Commissione Tributaria Provinciale di Reggio Emilia,  
sentenza n.55 del 16/05/2008

Prov.v.to Agenzia Entrate 27/07/2007:  
elena ulteriori elementi di cui tener conto per integrare il valore normale

Risoluzione 170/E del 13/07/07:  
“.. *valore normale. .. insieme ad altri elementi disponibili o acquisibili ...*”

**La difesa del contribuente: la prova contraria**

Convegno “Il valore fiscale degli immobili” – Vicenza, 18 novembre - Relazione Dr Massimo Simoni



## 11 – La presunzione del valore normale in caso di mutuo

ART.35, COMMA 23-BIS, D.L. N.223/2006:

*“... 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”.*

 RISOLUZIONE N 122/E DELL’1/06/2007

 RISOLUZIONE N.248/E DEL 17/06/2008

  
AMMESSA PROVA CONTRARIA RELATIVAMENTE AL DIVERSO UTILIZZO DEL MUTUO  L’A.F. RICONOSCE CHE IL MUTUO PUÒ FINANZIARE ANCHE SPESE DIVERSE RISPETTO AL SOLO PREZZO DELL’IMMOBILE

**La presunzione del valore normale in presenza di mutuo**

Convegno “Il valore fiscale degli immobili” – Vicenza, 18 novembre - Relazione Dr Massimo Simoni



## 12 – La difesa del contribuente dalle presunzioni sul mutuo/1

### ASPETTI DI IRRAZIONALITÀ DELLA NORMA:

non è giustificato 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 e influenza

- ↳ e se il compratore non vuole comunicare l'utilizzo del mutuo oppure non vuole consegnare la documentazione relativa?
- ↳ e se il compratore stipula il mutuo senza farlo sapere al venditore?
- ↳ e se il compratore non esegue i diversi lavori che il mutuo doveva coprire?
- ↳ e se il compratore non ha conservato idonea documentazione?

## 13 – La difesa del contribuente dalle presunzioni sul mutuo/2

LA DIFFICOLTÀ PER IL VENDITORE DI DARE PROVA DELL'UTILIZZO DEL MUTUO DA PARTE DEL COMPRATORE,

in caso di applicazione retroattiva, si traduce in

IMPOSSIBILITÀ DI DARE PROVA A POSTERIORI PER ATTI ANTE 12 AGOSTO 2006

↳ il compratore può non aver conservato la documentazione del diverso utilizzo

↳ il mutuo ha sicuramente finanziato spese connesse all'atto (Iva, imposte d'atto, spese notarili, spese iscrizione ipoteca, eventuale provvigione (atti ante D.L. n.223/2006))

↳ nella prassi il mutuo non era necessariamente pari o inferiore al valore dell'immobile

## 14 – La difesa del contribuente dalle presunzioni sul mutuo/3

In fase di accertamento accade che i verificatori ricostruiscano i prezzi assumendo come riferimento i mutui stipulati su altri immobili (es.: condominio)



**PRESUNZIONE FONDATA SU ALTRA  
PRESUNZIONE**

INAMMISSIBILE EX ART.2727 C.C. E CORTE DI CASSAZIONE  
(SENTENZA N.3306 DEL 13/05/1983)



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

**La difesa del contribuente dalle presunzioni sul mutuo**

Convegno "Il valore fiscale degli immobili" – Vicenza, 18 novembre - Relazione Dr Massimo Simoni



## 15 – La difesa del contribuente dalle presunzioni sul mutuo/4

Infine, è opportuno fare una  
VERIFICA A POSTERIORI DELLA COERENZA TRA VALORE  
DESUNTO DAL MUTUO E VALORI OMI (O DI ALTRE FONTI, ad  
es. BORSA IMMOBILIARE)



Il valore stimato in base al mutuo (dello stesso immobile o relativo  
ad altro immobile) può risultare superiore al valore OMI  
dell'immobile o comunque prossimo ai valori massimi per  
tipologia e zona



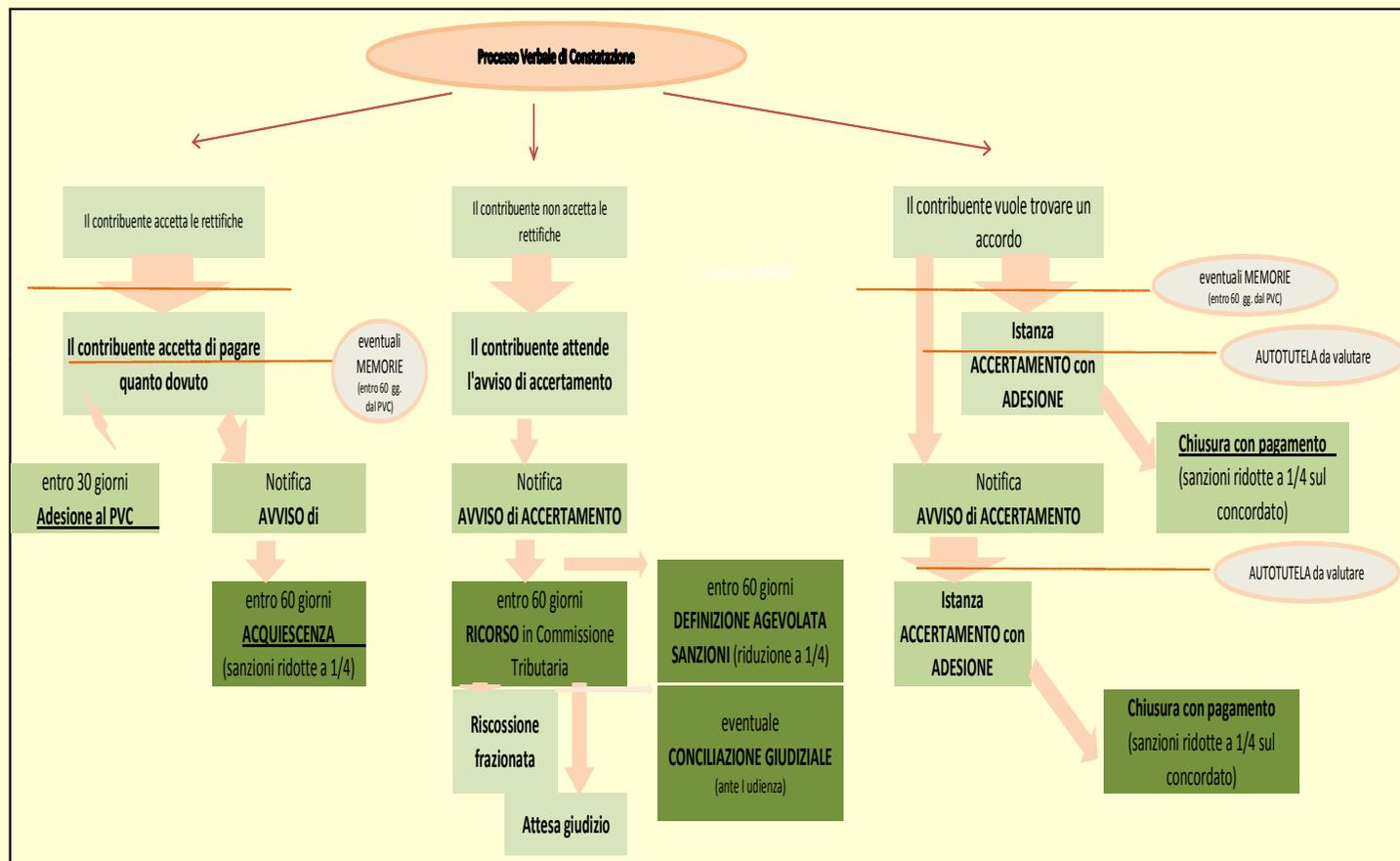
INFONDATEZZA DEL VALORE PRESUNTO

**La difesa del contribuente dalle presunzioni sul mutuo**

Convegno "Il valore fiscale degli immobili" – Vicenza, 18 novembre - Relazione Dr Massimo Simoni



# 16 – Il contribuente e l'accertamento immobiliare: cosa fare?/1



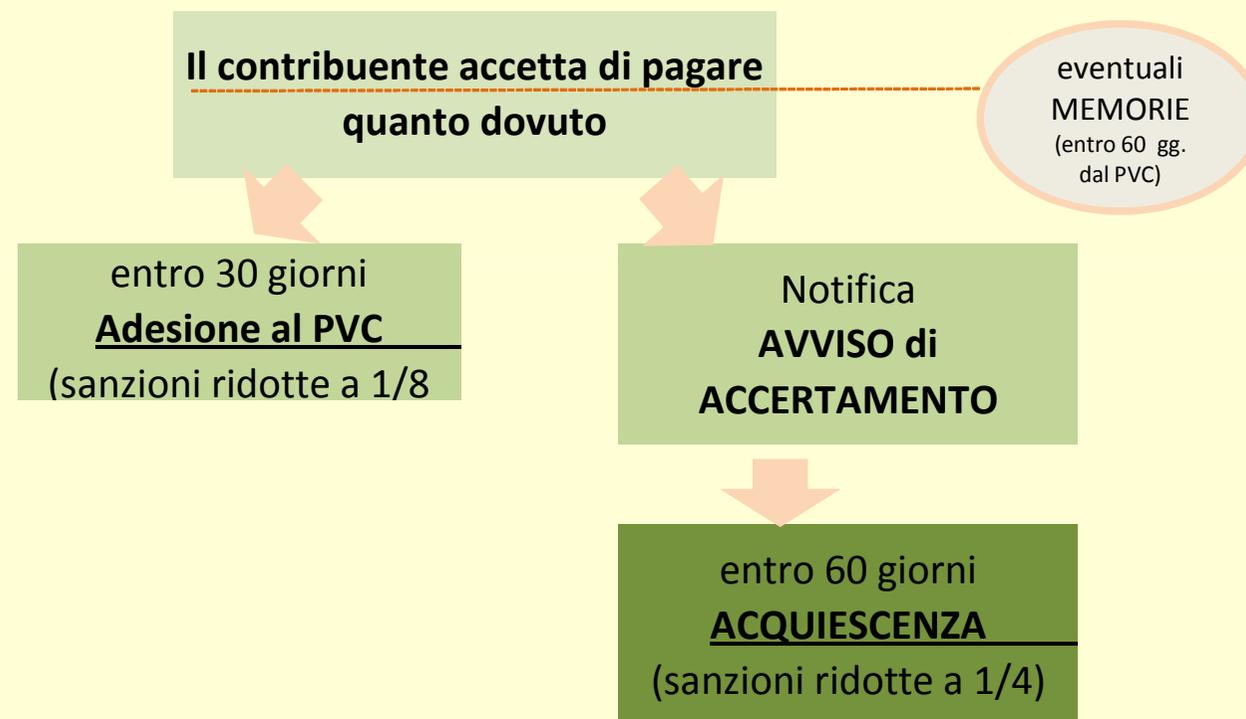
## Il contribuente e l'accertamento immobiliare: cosa fare?

Convegno “Il valore fiscale degli immobili” – Vicenza, 18 novembre - Relazione Dr Massimo Simoni



## 16 – Il contribuente e l'accertamento immobiliare: cosa fare?/1

IPOSTESI 1: IL CONTRIBUENTE ACCETTA I RILIEVI DEL PVC



**Il contribuente e l'accertamento immobiliare: cosa fare?**

Convegno "Il valore fiscale degli immobili" – Vicenza, 18 novembre - Relazione Dr Massimo Simoni

## 17 – Il contribuente e l'accertamento immobiliare: cosa fare?/2

### IPOTESI 2: IL CONTRIBUENTE CONTESTA I RILIEVI DEL PVC



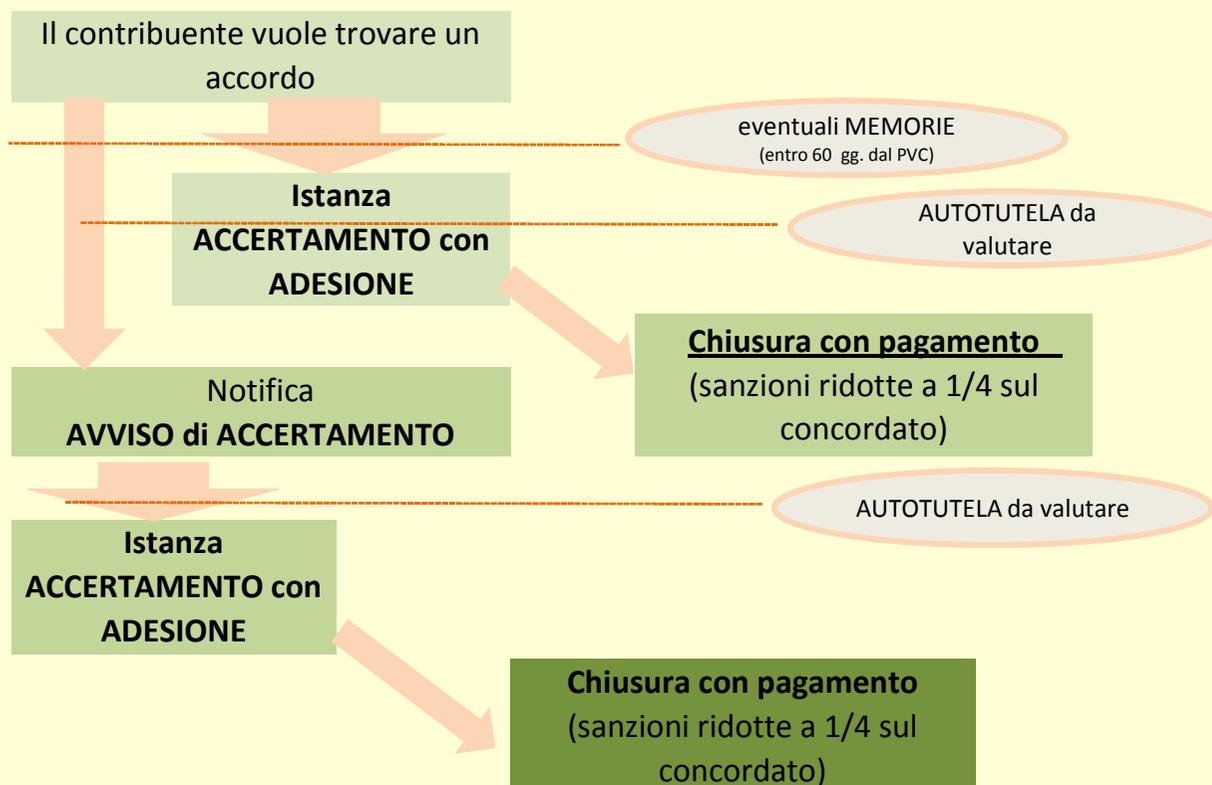
### Il contribuente e l'accertamento immobiliare: cosa fare?

Convegno "Il valore fiscale degli immobili" – Vicenza, 18 novembre - Relazione Dr Massimo Simoni



# 18 – Il contribuente e l'accertamento immobiliare: cosa fare?/3

## IIPOTESI 3: IL CONTRIBUENTE CERCA UN ACCORDO



## Il contribuente e l'accertamento immobiliare: cosa fare?

Convegno "Il valore fiscale degli immobili" – Vicenza, 18 novembre - Relazione Dr Massimo Simoni

## 20 – Conclusioni/1

- LE NORME SUL VALORE NORMALE INTRODOTTE DAL D.L. N.223/2006 SOLLEVANO PERPLESSITÀ SULLA LORO LEGITTIMITÀ E OPPORTUNITÀ
- UN OBIETTIVO LE NORME LO HANNO RAGGIUNTO: MAGGIORI INCASSI PER LO STATO DAI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI
- DI CONVERSO, SI RILEVA GIÀ UN AUMENTO DEL CONTENZIOSO IN MATERIA
- IL CONTRIBUENTE DISPONE COMUNQUE DI VALIDI ARGOMENTI SOTTO IL PROFILO DELLA LEGITTIMITÀ (SOPRATTUTTO PER RILIEVI SU ATTI PRECEDENTI IL 4/07/2006)
- IL CONTRIBUENTE PUÒ ANCHE INDIVIDUARE IMPORTANTI ELEMENTI DI DIFESA SOTTO IL PROFILO DEL MERITO. SERVONO
  - APPROFONDITO ESAME DELLE VALUTAZIONI DEL FISCO
  - ANALITICA RICOSTRUZIONE (E DIMOSTRAZIONE) DEI PREZZI PRATICATI NEI SINGOLI CASI

### Conclusioni

## 21 – Conclusioni/2

- IL CONTRIBUENTE DISPONE DI PIÙ STRUMENTI FINALIZZATI AD EVITARE, O RIDURRE, IL CONTENZIOSO
- LA SCELTA DELLA STRADA PIÙ CONVENIENTE NEL SINGOLO CASO SPECIFICO DIPENDE DALLE PECULIARITÀ DELLA SITUAZIONE SPECIFICA
  - ↳ IMPORTI ACCERTATI
  - ↳ FONDAMENTO DEI RILIEVI
  - ↳ RAGIONEVOLEZZA DELLE PRESUNZIONI
  - ↳ RISCHIO DI SOCCOMBERE IN CONTENZIOSO, ALMENO IN PARTE
  - ↳ ORIENTAMENTO DELLA GIURISPRUDENZA TRIBUTARIA IN MATERIA



Convegno - Vicenza, 18 novembre 2008

# “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 Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili  
di Bassano del Grappa (VI)

