

FISCO/2

Rogiti nel mirino per i valori Omi

in Norme e tributi > pagina 1

Lotta all'evasione. Le strategie negli accertamenti

Mutui, listini e rogiti: così il fisco rettifica i valori immobiliari

Uffici a caccia di indizi per confermare le differenze rispetto alle quotazioni Omi

**Cristiano Dell'Oste
Giovanni Parente**

Abolito il valore legale delle quotazioni Omi, il fisco dà la caccia ad altri indizi per stabilire il vero valore dell'immobile acquistato dal costruttore. Importo del mutuo, movimenti bancari, dichiarazioni degli acquirenti: tutto può essere utile per accertare che il prezzo di compravendita indicato nel rogito è inferiore a quello reale. E che dunque il venditore ha evaso l'Iva e le imposte dirette.

Gli atti di accertamento dell'agenzia delle Entrate permettono di seguire le strategie con cui il fisco contesta la sottocontabilizzazione delle cessioni da parte dell'impresa, dopo che la legge 88/2009 ha abolito il valore legale dei prezzi registrati dall'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) dell'agenzia del Territorio. Prima era molto più semplice: bastava rilevare una discrepanza tra rogito e quotazioni Omi per far scattare la presunzione legale. Oggi questa differenza è stata declassata a presunzione semplice, e anche la circolare 18/E/2010 ha dato ordine agli uffici di adeguarsi.

Si parte dai prestiti

Il primo indizio è l'importo del mutuo. In un caso recente le Entrate sono partite dal corrispettivo indicato in atto per due alloggi identici realizzati dalla stessa impresa - 105mila euro ciascuno - e lo hanno confrontato con il finanziamento: 130mila euro in un caso, 170mila in un altro. Il valore Omi, invece, risultava di circa 200mila euro per alloggio: totale 400mila euro.

Rispetto all'importo dei mutui, dunque, la differenza era 90mila euro; rispetto al valore Omi, invece, 190mila euro. Per un principio di favore nei confronti dell'impresa contribuente, l'ufficio ha determinato un maggior reddito di 90mila euro ai fini delle imposte dirette e una maggiore Iva di 3.600 euro (aliquota del 4% sul maggior imponibile).

In un altro caso, l'ufficio è andato oltre il confronto tra rogito (125mila euro) e mutuo (220mila euro). Innanzitutto, i funzionari delle Entrate hanno recuperato la perizia contenuta nel fascicolo del mutuo, che indicava in 277.364 euro il valore dell'alloggio: un importo stranamente "esatto", che pareva calcolato ad arte per far sì che l'acquirente - ottenendo in prestito l'80% del valore dell'immobile -

potesse in realtà finanziare tutto l'acquisto: dopotutto, 220mila è il 79,3% del valore periziato.

Le Entrate, allora, hanno fatto verifiche anche sul conto corrente del compratore, individuando tre bonifici diretti all'impresa di costruzioni, per un totale di 201.050 euro, cui si aggiungono 20mila euro di prelievi tramite contanti e assegni. Forte di questi altri elementi, quindi, l'ufficio ha accertato come prezzo "reale" 220mila euro.

Ma non è finita qui. Lo stesso fattore di riduzione dell'importo periziato (da 277mila a 220mila euro) è stato applicato anche al valore di perizia di altri tre alloggi più piccoli costruiti dalla stessa impresa nella stessa palazzina. Si è passati così da un importo peritale di 206.294 euro a 164.128 euro, importo comunque superiore a quanto indicato a rogito per tutti e tre gli alloggi.

A questo calcolo puramente teorico l'ufficio ha poi cercato di aggiungere altri elementi:

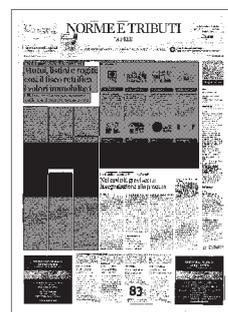
- 1) i funzionari hanno verificato che la riduzione di prezzo per i tre alloggi più piccoli è coerente con i valori al metro quadro utilizzati dal perito nella valutazione del più grande;
- 2) i funzionari hanno scoperto

che uno degli acquirenti aveva fatto un prelievo in contanti di 100mila euro, di cui 83.200 usati per l'emissione di un assegno circolare destinato al costruttore. A questo si aggiungevano altri due prelievi di 28.300 e 22mila euro per i quali non sono fornite «giustificazioni certe e incontrovertibili». Il totale delle somme prelevate dall'acquirente superava così il valore ricostruito dalle Entrate.

La prova del contenzioso

In un altro accertamento, si è arrivati al prezzo "reale" di due villette a schiera partendo dai dati dell'Omi e facendo la media con l'osservatorio pubblicato da Tecnocasa. Si è partiti dai valori 2007 e li si è riportati all'anno della transazione, tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare (ricavato sempre dai dati di Tecnocasa).

Per evitare di sovrastimare l'importo, le Entrate hanno eseguito l'accertamento tenendo conto dei prezzi di mercato dell'anno in cui il privato ha ver-



sato il primo acconto al costruttore. È chiaro, comunque, che un accertamento basato solo su questi elementi è oggettivamente più debole degli altri, e bisognerà vedere cosa diranno i giudici tributari. Ad esempio, è stata bocciata l'obiezione che le dichiarazioni rese dall'acquirente costituiscono prova testimoniale non ammessa nel processo tributario (articolo 7, comma 4, Dlgs 546 /1992). Né è stata ritenuta una difesa efficace la considerazione che nella stessa villetta un altro alloggio era stato venduto allo stesso prezzo.

In presenza di un mutuo più alto del valore a rogito, inoltre, il giudice ha considerato significativo il fatto che le parti non fossero in grado di mostrare il compromesso di compravendita (che forse non è stato registrato proprio perché indicava un prezzo più elevato, sulla base del quale è stato ottenuto il mutuo).

È stato bocciato, invece, un accertamento effettuato aumentando del 15% il valore di mutuo già più alto dell'importo a rogito - sulla base del fatto che le banche non concedono quasi mai più dell'80-85% del prezzo d'acquisto di una casa (Cttr Piemonte, sentenza 15/2/10). La prova è stata ritenuta mancante e il giudice ha rettificato l'importo, sottraendo dal valore del mutuo la parcella del notaio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL COMMENTO



La spia rossa dell'anomalia

Una rivoluzione piccola piccola. L'abolizione del valore di presunzione legale attribuito alle quotazioni Omi si rivela una vittoria di Pirro per il contribuente.

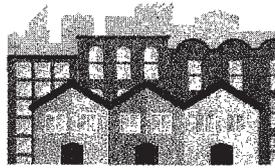
L'automatismo tra prezzi "ufficiali" e dichiarati è sicuramente superato. Ma la discrepanza tra l'importo nel rogito e i valori registrati dal Territorio costituisce pur sempre una spia rossa. Un segnale partendo dal quale gli uffici imbastiscono gli accertamenti, attingendo caso per caso ad altri indizi di corredo: l'importo del mutuo, i borsini degli agenti immobiliari, i movimenti sui conti correnti. E qui - forse - sta il limite principale di un intervento legislativo che non ha fatto definitivamente chiarezza, e rischia di aprire un nuovo fronte di contenzioso (anche con implicazioni penali). Insomma, come nella Fattoria degli animali di Orwell, il valore Omi resta un indizio «più uguale» degli altri.



QUOTAZIONI OMI

PRESUNZIONE SEMPLICE

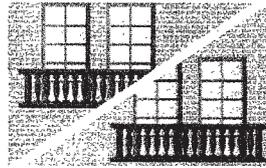
Con il Dl 223/2006 le quotazioni Omi rappresentavano il «valore normale»: le imprese venditrici che si discostavano da questi valori erano soggette ad accertamento per Iva e imposte dirette. La legge comunitaria 88/2009, però, ha declassato le quotazioni Omi da presunzione legale a presunzione semplice, che va affiancata da indizi precisi, gravi e concordanti



INDAGINI DI MERCATO

I BORSINI DELLE AGENZIE

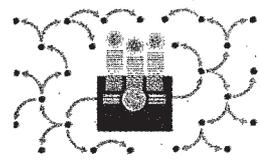
Un primo riscontro dei valori Omi può arrivare dagli osservatori e dai borsini immobiliari pubblicati dalle reti di agenzie (Tecnocasa, Gabetti, Ubh e così via). All'epoca del prezzo-valore le quotazioni Omi erano mediamente più basse dei prezzi rilevati dalle agenzie, mentre ora le due grandezze tendono ad allinearsi. Da soli, comunque, i borsini sono un indizio debole



ALLOGGI SIMILI

IL CONFRONTO CON I «GEMELLI»

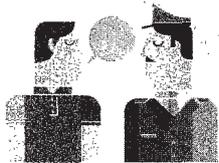
Una volta accertato il prezzo di un appartamento, il fisco può lavorare per analogia rispetto agli altri alloggi "gemelli" con le stesse caratteristiche presenti nello stesso edificio e realizzati dallo stesso costruttore. Applicando opportune riduzioni (ad esempio in base alla superficie) si può correggere il valore di perizia per risalire a un importo realistico



MOVIMENTI BANCARI

PRELIEVI E ASSEGNI CIRCOLARI

L'impresa raramente lascia tracce bancarie degli incassi extra-rogito. Sul conto degli acquirenti privati, però, possono esserci prelievi effettuati pochi giorni prima del rogito (magari preceduti da versamenti) e accompagnati dalla costituzione di assegni circolari. Privi di spiegazioni adeguate, questi movimenti diventano un indizio pesantissimo



DICHIARAZIONI

AT TU PER TU CON L'ACQUIRENTE

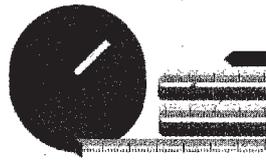
In alcuni casi, gli ufficiali della Guardia di finanza sono arrivati a interpellare – oltre all'acquirente – anche i genitori che dichiaravano di avergli dato il denaro per comprare casa. Indicando nel rogito un importo inferiore, il privato risparmia sull'Iva (al 10% o al 4% su prima casa), ma non sempre riesce a sostenere la propria versione



MUTUO

CONFRONTO TRA VALORI

L'importo riportato nel rogito e il valore del mutuo è uno degli indizi usati più di frequente dalle Entrate per confermare la differenza tra valore pattuito e valore di mercato. In alcuni atti di accertamento su acquisti di abitazioni, l'Agenzia rileva che solo il 5-6% dell'importo mutuatato può andare a copertura delle imposte e dell'onorario notarile



PERIZIA

VALUTAZIONI GENEROSE

Contenuta nel fascicolo del mutuo, la perizia indica il valore dell'immobile sul quale calcolare la percentuale di finanziamento. Negli anni del boom immobiliare erano frequenti perizie "generose" per arrivare al 100% del valore reale: oggi accade più di rado, ma gli uffici delle Entrate mostrano di tenere conto anche di questo fenomeno, considerando un prezzo reale inferiore al valore di perizia



COMPROMESSO

L'ASSENZA DEL PRELIMINARE

Anche quando l'importo indicato nel rogito è inferiore a quello reale, il prezzo vero potrebbe essere stato inserito nel preliminare di compravendita (magari per ottenere il mutuo). Alcuni giudici tributari hanno considerato come elemento significativo la mancata registrazione del compromesso e l'incapacità delle parti di esibirlo