

## I controlli del Fisco sui rogiti del 2011

Con la presente si vuole dare informazione sui **parametri adottati dall'Agenzia delle Entrate** per operare i **controlli relativi ai trasferimenti immobiliari**. In particolare, ci si sofferma sulle nuove indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate agli Uffici in relazione ai rogiti effettuati nella seconda metà del 2011. Si coglie, inoltre, l'occasione per ricapitolare l'impostazione accolta dall'Agenzia delle Entrate in relazione al valore da attribuire alle stime OMI nell'ambito della rettifica dell'imponibile ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro.

### **Premessa**

La stampa specializzata riferisce che l'Agenzia delle Entrate avrebbe diffuso, ai propri Uffici, indicazioni relative ai **controlli da effettuare sulle compravendite immobiliari del secondo semestre del 2011**, allo scopo di verificare i valori indicati ai fini del pagamento dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale.

Si coglie, pertanto, l'occasione per ricapitolare i **limiti dei poteri di rettifica dell'Agenzia delle Entrate in relazione alle compravendite immobiliari**.

**Controlli sui rogiti: le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate**

Con le linee guida fornite agli uffici, l'Agenzia delle Entrate individua le situazioni che possono ritenersi a "rischio di accertamento" in relazione ai rogiti immobiliari. In particolare, l'Agenzia assume come punto di riferimento i valori OMI (ovvero i valori individuati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare) e, nelle liste di **atti da "controllare"**, indica le cessioni di fabbricati registrate nella seconda metà del 2011 che presentano uno **"scostamento significativo"** tra il valore o il corrispettivo dichiarato in atto ed il **prezzo di mercato**, come desumibile dall'applicazione dei valori OMI.

In particolare, nelle linee guida fornite agli uffici, l'Agenzia individua **tre categorie di contratti** che debbono essere prese in considerazione al fine dei controlli:

in primo luogo, per quanto concerne i fabbricati abitativi, oggetto di attenzione sono le compravendite cui **non** trova applicazione il meccanismo del **"prezzo valore"**, se lo **scostamento** tra valore dichiarato e "valore normale" è **superiore al 25%**;

in secondo luogo, le cessioni di **fabbricati strumentali** dovranno essere messe sotto osservazione nel caso in cui il valore normale superi di almeno il **25%** il corrispettivo dichiarato;

da ultimo, l'Agenzia punta l'attenzione sulle compravendite in cui sia stato applicato il meccanismo del **"prezzo valore"**, ma

il corrispettivo dichiarato sia **inferiore di almeno il 50% ai valori OMI.**

#### **"Prezzo valore"**

Il riferimento sopra operato alle cessioni immobiliari cui trova applicazione il "prezzo valore" rende necessario ricordare che il meccanismo del "prezzo valore", introdotto dall'art. 1 comma 497 della L. n. 266/2005, configura un **regime agevolato di determinazione della base imponibile** rilevante ai fini delle imposte di **registro, ipotecaria e catastale**, applicabile in presenza di ben determinate condizioni oggettive e soggettive.

In particolare, in base a tale regime agevolato, su semplice richiesta da rendere al notaio, l'acquirente può ottenere che le imposte di registro, ipotecaria e catastale siano applicate al valore dell'immobile determinato su base catastale (c.d. "valutazione automatica), ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26.4.1986 n. 131 (ovvero moltiplicando la rendita catastale attualizzata per determinati coefficienti), indipendentemente dal corrispettivo pattuito e dichiarato in atto (e quindi, anche qualora quest'ultimo sia superiore al valore catastale).

Il sistema del prezzo-valore trova applicazione alle cessioni di soli **immobili abitativi**, soggette ad imposta di registro (e non ad IVA) in cui il **cessionario sia una persona fisica** che **non agisca nell'esercizio di attività commerciali, artistiche**

o **professionali** (anche se il cedente è una società o un soggetto che agisce nell'ambito della propria attività commerciale o professionale).

#### **Rilevanza dei valori OMI**

Sebbene le indicazioni dell'Agenzia attribuiscano grande rilievo ai valori OMI nell'individuazione delle **compravendite da "controllare"**, viene, però, chiarito che i valori OMI debbono essere utilizzati solo come **punto di partenza** per scegliere le compravendite da sottoporre a controllo, ma, di per sé il valore normale dell'immobile ceduto, determinato grazie ai valori OMI, **non** ha funzione di **presunzione legale** e, pertanto, **da solo non è sufficiente** a legittimare la rettifica del valore/corrispettivo dichiarato in atto dal contribuente.

In breve, **non vi è alcun automatismo** che consenta di ritenere presente un'occultazione di corrispettivo ove il prezzo dichiarato risulti inferiore al valore "normale" dell'immobile: i dati desumibili dai valori OMI configurano solo un **dato iniziale** ai fini dell'individuazione del valore venale: l'Agenzia dovrà fornire ulteriori prove per poter effettuare un accertamento.

#### **Controllo dell'Agenzia delle Entrate sui corrispettivi**

##### **indicati in atto**

Si rileva che, a norma dell'art. 51 del D.P.R. n. 131/1986, i controlli che l'Agenzia delle Entrate effettua sui

corrispettivi indicati dai contribuenti nelle compravendite immobiliari, per verificarne la corrispondenza al valore degli immobili ceduti, possono essere operati sulla base dei seguenti parametri:

confronto con i **trasferimenti a qualsiasi titolo** e le divisioni e perizie giudiziarie, **anteriori di non oltre tre anni** la data dell'atto di compravendita, che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni;

**reddito netto** di cui gli immobili sono suscettibili, capitalizzato al tasso mediamente applicato alla data del trasferimento immobiliare e nella stessa località per gli investimenti immobiliari;

**ogni altro elemento di valutazione**, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai comuni.

Il riferimento al valore venale, come calcolato sulla base dei valori OMI, potrebbe rientrare nel terzo dei parametri sopra indicati e, pertanto, non è dotato di particolare nè automatica forza probatoria, ma è necessario che sia **suffragato da ulteriori elementi** che possano dimostrare l'effettivo occultamento di parte del corrispettivo.

Per questo motivo, le indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate agli Uffici paiono individuare nel confronto con i valori OMI null'altro che uno strumento per **selezionare le compravendite "sospette"**, mentre poi, per l'effettiva

individuazione dell'esistenza di un corrispettivo occultato è necessario che gli uffici forniscano ulteriori elementi di prova.

#### **Orientamento della giurisprudenza**

L'atteggiamento assunto dall'Agenzia delle Entrate nelle linee guida ai controlli fornite agli uffici pare adeguarsi all'orientamento ormai prevalente nella giurisprudenza di merito. Infatti, in più occasioni l'Agenzia delle Entrate ha affermato che il riferimento, da parte dell'Agenzia delle Entrate, ai valori OMI, ai fini di avvalorare la rettifica del valore dell'immobile compravenduto dichiarato ai fini dell'imposta di registro, non sia da solo sufficiente a giustificare la rettifica, ma necessiti di ulteriori elementi di prova. Pertanto, in presenza di atti di accertamento di maggior valore dell'immobile compravenduto ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, fondati sulla sola discrepanza tra il valore/corrispettivo dichiarato in atto ed il valore normale, calcolato con l'ausilio dei valori OMI, il contribuente potrà difendersi eccependo l'insufficienza di tale solo elemento di prova e fornendo, ove possibile, elementi idonei a confutare l'attendibilità della stima OMI, nel caso di specie.

La seguente tabella riporta alcune delle **sentenze più rilevanti** che hanno affermato i principi sopra enunciati.

**Paolo**

**Chiari**

*Commercialista*