

ACCERTAMENTO

La perizia della banca mutuante supporta l'accertamento immobiliare

di Angelo Ginex

In tema di **accertamento immobiliare**, l'**unico criterio oggettivo** che possa essere utilizzato è quello di determinare il **valore del fabbricato** attraverso la **perizia di stima** effettuata dalla **banca mutuante**. Questo valore ha il pregio di essere determinato in un quadro che si presume di **terzietà** e di costituire un punto fermo per l'Istituto di credito nel momento in cui si determina a concedere il mutuo e, a cascata, anche per l'acquirente. È questo il principio sancito dalla Corte di Cassazione, con [sentenza del 28 febbraio 2017, n. 5190](#).

Nel caso di specie, l'Agenzia delle Entrate, a seguito di **accertamento induttivo** ex [articolo 39, comma 1, lettera d\), D.P.R. 600/1973](#), rettificava il reddito prodotto dalla società in relazione alla **vendita di 13 immobili** presuntivamente avvenuta **a un corrispettivo inferiore** rispetto a quello effettivo.

La società **impugnava** l'atto dinanzi alla Commissione tributaria provinciale di Vicenza, che riduceva l'accertamento alle **sole compravendite** per le quali era stato **erogato un mutuo**, determinando il valore in pari misura.

L'Agenzia delle Entrate presentava **ricorso in appello** dinanzi alla Commissione tributaria regionale del Veneto, che riformava la pronuncia di primo grado, ritenendo di prendere in considerazione i **solii immobili** per i quali era stata **redatta perizia** da un Istituto di credito, commisurando alla stessa il valore effettivo dei beni.

Pertanto, la società contribuente presentava **ricorso per cassazione**, eccependo, tra gli altri motivi, la nullità del procedimento e della sentenza per aver la Commissione tributaria regionale del Veneto determinato il **valore degli immobili in misura superiore** a quanto preteso dall'Amministrazione finanziaria e posto a fondamento della valutazione le **perizie disposte dagli istituti bancari**, atti redatti da privati.

Sul punto, i Giudici di Piazza Cavour hanno chiarito innanzitutto che dall'obbligo del giudice tributario di **decidere nel merito** le questioni proposte discende la possibilità che lo stesso **giudice determini il valore venale degli immobili** sulla base di **criteri diversi** da quelli utilizzati dall'Amministrazione finanziaria e legittimamente acquisiti agli atti, fermo il **limite della pretesa tributaria** dalla stessa esercitata (cfr., ex multis [Cassazione, sentenza 13294/2016](#); [Cassazione, sentenza 25317/2014](#)).

Ciò posto, la Suprema Corte ha statuito che l'**unico criterio** utilizzabile per la determinazione del **valore effettivo di vendita di un immobile** è quello di fare riferimento al **valore indicato** nella **perizia di stima** redatta dalla Banca mutuante, unitamente ad una pluralità di **elementi indiziari gravi, precisi e concordanti**.

In altri termini, il **valore degli immobili** risultante dalle perizie delle banche mutuanti può essere posto a base degli **accertamenti analitico-induttivi** emessi nei confronti delle imprese venditrici di tali immobili, purché il **quadro probatorio** complessivo sia sufficiente a **integrare i presupposti** per il ricorso a tale metodologia accertativa.

Infine, i giudici di legittimità hanno precisato che il **valore dei mutui concessi**, pur essendo un elemento di una certa rilevanza, **non appare sufficiente ai fini accertativi**, perché tiene conto di una serie di **altri elementi**, come, ad esempio, le difficoltà economiche dell'acquirente.

Sulla base di quanto sopra, pertanto, la Corte di Cassazione ha **accolto** il motivo di impugnazione nei termini sopra esplicitati, ha **cassato** la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, ha **rigettato il ricorso della società contribuente**, con condanna di quest'ultima al **pagamento delle spese di lite** in Cassazione in favore dell'Agenzia delle Entrate.



OneDay Master
APPELLO E REVOCAZIONE NEL CONTENZIOSO TRIBUTARIO: NORMATIVA E PRESUPPOSTI
[Scopri le sedi in programmazione >](#)