

# Presunzioni immobiliari: le indicazioni della GdF

di Gianfranco Antico - pubblicista

Maurizio Tozzi - dottore commercialista e revisore legale

*Le presunzioni, ai sensi dell'[articolo 2727](#), cod. civ., consistono in fatti o nozioni che, sebbene acquisiti o conosciuti, non forniscono alcuna diretta dimostrazione di situazioni o accadimenti, ma permettono comunque di risalire a questi attraverso un processo di logica consequenzialità, e pertanto, in punto di diritto, sono “le conseguenze che la legge o il giudice trae da un fatto noto per risalire a un fatto ignorato”. Con l’ausilio delle indicazioni offerte dal Comando generale della GdF, nella maxi [circolare n. 1/2018](#), diramata il 27 novembre 2017, puntiamo la nostra attenzione sulle presunzioni nel settore immobiliare.*

## Le presunzioni

Nell'accertamento tributario il ricorso alla ricostruzione deduttiva basata sulle presunzioni è frequente, potendosi distinguere tra “presunzioni legali” (assolute o relative), “presunzioni qualificate” e presunzioni c.d. “semplicissime”. Diverse sono le caratteristiche di dette presunzioni e diversi sono i contesti in cui le stesse possono essere utilizzate, per esplicita previsione del Legislatore.

Le “presunzioni legali” hanno una portata probatoria prestabilita dal Legislatore e tale da invertire l'onere probatorio o addirittura non prevedere possibilità di replica. Ad esempio, nell'ambito dei sistemi forfettari di determinazione del reddito, è il Legislatore che stabilisce “a priori” e con valenza di “presunzione assoluta”, non opponibile, in quale misura dall'ammontare dei ricavi è desumibile il reddito realizzato dal contribuente. In altre occasioni, invece, il Legislatore stabilisce le conseguenze di determinati accadimenti, prevedendo comunque la facoltà del contribuente di opporsi e dimostrare le diverse implicazioni. La “presunzione legale relativa” più nota attiene alla presunzione di cessione dei beni non presenti in magazzino, laddove è onere del contribuente illustrare il destino diverso dalla vendita di detti beni (ad esempio, l'avvenuta distruzione degli stessi).

Quanto alle presunzioni “qualificate”, le stesse devono essere munite dei parametri di “gravità, precisione e concordanza”, tali da poter far desumere “dai fatti noti” (appunto, gli elementi osservati e posti a base del ragionamento deduttivo), il fatto ignoto (ossia la presunta evasione), secondo il

principio dell'*id quod plerumque accidit*, vale a dire la *“conclusione logica maggiormente possibile in connessione ai fatti osservati”*. Le “presunzioni qualificate” non hanno limitazioni normative al relativo utilizzo, essendo obbligo dell'ente accertatore la dimostrazione della sussistenza delle condizioni di “qualificazione”.

Di contro, le presunzioni “semplicissime” prescindono dai parametri di gravità precisione e concordanza, potendo consentire all'organo di controllo la ricostruzione induttiva dell'attività svolta dal contribuente accertato, fondandosi su qualsiasi elemento di raffronto (tipico è il caso dell'utilizzo delle medie del settore di appartenenza, a prescindere dalle risultanze contabili). Ovviamente, una simile tipologia di accertamento, dal potenziale abnorme, deve sottostare a precise condizioni normative, che il Legislatore ha individuato nell'elencazione contenuta nel comma 2, [articolo 39](#), D.P.R. 600/1973 (tra cui le più ricorrenti sono l'assenza della dichiarazione e l'assenza o totale inattendibilità delle scritture contabili).

È ormai consolidato il principio secondo cui in tema di “prove presuntive qualificate” non occorre che i fatti su cui la presunzione si fonda siano tali da far apparire l'esistenza del fatto ignorato come l'unica conseguenza possibile dei fatti accertati in giudizio secondo un legame di necessità assoluta ed esclusiva, bastando, invece, che il procedimento logico sia effettuato alla stregua di un canone di probabilità, con riferimento a una connessione possibile e verosimile di accadimenti, la cui sequenza e ricorrenza possono verificarsi secondo regole di ordinaria esperienza colte dal giudice.

Così come è ormai stabile il principio – cfr. Cassazione [sentenza n. 7931/1996](#) – secondo cui i predetti requisiti, quanto alla gravità occorre che siano “...*oggettivamente e intrinsecamente consistenti e come tali resistenti alle possibili obiezioni...*”, quanto alla precisione occorre che risultino “...*dotati di specificità e concretezza e non suscettibili di diversa altrettanto (o più verosimile) interpretazione...*”, e quanto, alla concordanza è necessario che conducano a conclusioni, conformi e corrispondenti, risultando ovviamente “...*non configgenti tra loro e non smentiti da dati ugualmente certi...*”.

Spetta al giudice del merito valutare in maniera analitica ognuno degli elementi indiziari al fine, da una parte, di scartare quelli intrinsecamente privi di rilevanza e, dall'altra, di conservare quelli che, presi singolarmente, rivestano i caratteri della precisione e della gravità, ossia presentino una positività parziale o almeno potenziale di efficacia probatoria; successivamente, lo stesso giudice deve procedere a una valutazione complessiva di tutti gli elementi presuntivi isolati e accertare se essi siano

concordanti e se la loro combinazione sia in grado di fornire una valida prova, che magari non potrebbe dirsi raggiunta con certezza considerando atomisticamente uno o alcuni indizi<sup>1</sup>.

Il contribuente, da parte sua, in linea difensiva deve evidenziare che le presunzioni utilizzate sono prive dei requisiti di "gravità, precisione e concordanza" e può anche ricorrere alla stessa metodologia induttiva usata dall'ente di controllo, illustrando con il medesimo percorso logico fondato sul principio dell'*id quod plerumque accidit* che le conclusioni possibili derivanti dai fatti osservati sono diverse rispetto a quelle ipotizzate, pur conservando lo stesso grado (o addirittura un grado maggiore), di attendibilità e possibilità.

### Le presunzioni nel settore immobiliare

Il settore immobiliare – che negli ultimi anni sembra stia rivivendo un periodo di fermento, per una serie di fattori più culturali (l'acquisto della casa, in particolare la prima, continua a essere un'aspirazione) che economici veri e propri - si presta a possibili manovre volte a ridurre il carico fiscale in relazione sia alla locazione sia alla cessione di immobili.

L'ordinamento prevede 2 diverse forme di presunzione, la prima di tipo legale e la seconda non qualificata.

### Le presunzioni nel settore delle locazioni

La registrazione dei contratti di locazione e affitto - obbligatoria, qualunque sia l'ammontare del canone pattuito, tranne nei casi in cui la durata del contratto, non formato per atto pubblico o scrittura privata autenticata, non superi i 30 giorni complessivi nell'anno - può essere richiesta dal locatore/proprietario ovvero dal conduttore/inquilino dell'immobile, anche tramite intermediario o delegato<sup>2</sup>.

Ricordiamo che l'[articolo 4](#), D.L. 50/2017, convertito, con modificazioni, dalla L. 96/2017, ha introdotto una specifica disciplina fiscale per le locazioni brevi, intendendosi per tali quei contratti di locazione di immobili a uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la

---

<sup>1</sup> Cfr. Cassazione ordinanza n. 11430/2012, che ha confermato che "secondo la giurisprudenza di questo giudice di legittimità, il procedimento che deve necessariamente seguirsi in tema di prova per presunzioni si articola in 2 momenti valutativi, il primo dei quali prevede una valutazione analitica di ogni elemento indiziario per scartare quelli intrinsecamente privi di rilevanza e conservare quelli che, presi singolarmente, rivestano i caratteri della precisione e della gravità, ossia presentino una positività parziale o almeno potenziale di efficacia probatoria, mentre il secondo prevede una valutazione complessiva di tutti gli elementi presuntivi isolati per accertare se essi siano concordanti e se la loro combinazione sia in grado di fornire una valida prova presuntiva, che magari non potrebbe dirsi raggiunta con certezza considerando atomisticamente uno o alcuni indizi, dovendo pertanto ritenersi viziata da errore di diritto e censurabile in sede di legittimità la decisione in cui il giudice si sia limitato a negare valore indiziario agli elementi acquisiti in giudizio senza accertare se essi, quand'anche singolarmente sforniti di valenza indiziaria, fossero in grado di acquisirla ove valutati nella loro sintesi, nel senso che ognuno avrebbe potuto rafforzare e trarre vigore dall'altro in un rapporto di vicendevolesse completamente (Cassazione n. 15075/2010; Cassazione n. 19894/2005, n. 13819/2003, n. 15399/2002)".

<sup>2</sup> Quando si posseggono almeno 10 immobili va necessariamente eseguita utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate, entro 30 giorni dalla data di stipula del contratto o, se anteriore, dalla sua decorrenza.

prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare<sup>3</sup>. La nuova disciplina si applica anche ai contratti di sublocazione e ai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi a oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi. A decorrere dal 1° giugno 2017, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire da tale data, si applica l'aliquota del 21%, in caso di opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca<sup>4</sup>.

Sotto il versante del contrasto all'evasione, al fine di incentivare la spontanea registrazione dei contratti di locazione dichiarando il reale importo pattuito, l'[articolo 52-bis](#), D.P.R. 131/1986 ha previsto che gli uffici finanziari non possano procedere all'accertamento nei confronti di quei contribuenti che, ai fini della determinazione dell'imposta di registro, dichiarano un canone almeno pari al 10% del valore catastale dell'immobile; per le annualità successive alla prima, restano comunque fermi i poteri di liquidazione dell'imposta da parte dell'ufficio.

| Le norme interessate                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <a href="#">Articolo 42</a> , D.P.R. 131/1986     | è principale l'imposta applicata al momento della registrazione e quella richiesta dall'ufficio se diretta a correggere errori od omissioni effettuati in sede di autoliquidazione nei casi di presentazione della richiesta di registrazione per via telematica; è suppletiva l'imposta applicata successivamente se diretta a correggere errori od omissioni dell'ufficio; è complementare l'imposta applicata in ogni altro caso. L'imposta applicabile, ai sensi degli articoli precedenti, sugli atti non presentati per la registrazione o in aggiunta a quella assolta all'atto della registrazione è riscossa dall'ufficio nei modi e nei termini indicati nel titolo quinto |
| <a href="#">Articolo 52-bis</a> , D.P.R. 131/1986 | la liquidazione dell'imposta complementare di cui all'articolo 42, comma 1, è esclusa qualora l'ammontare del canone di locazione relativo a immobili, iscritti in Catasto con attribuzione di rendita, risulti dal contratto in misura non inferiore al 10% del valore dell'immobile determinato ai sensi dell' <a href="#">articolo 52</a> , comma 4, e successive                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

<sup>3</sup> Trattasi di un contratto a forma libera che può essere stipulato da persone fisiche – entrambe le parti – che pongono in essere la locazione al di fuori della attività d'impresa. L'applicazione della disciplina in esame è esclusa, inoltre, anche nel caso di attività commerciale non esercitata abitualmente, i cui redditi sono compresi tra i redditi occasionali di cui all'articolo 67, comma 1, lettera i), Tuir (sono esclusi dall'ambito applicativo della norma anche i contratti di locazione breve che il conduttore/imprenditore stipuli nell'esercizio di tale attività quali, ad esempio, quelli a uso foresteria dei dipendenti). La normativa in esame prescinde dal reddito derivante dal contratto di locazione in quanto riferita sia ai contratti di locazione produttivi di reddito fondiario (nel caso in cui il locatore sia titolare di diritto di proprietà o di altro diritto reale sull'immobile) sia ai contratti produttivi di reddito diverso (nel caso in cui il locatore sia titolare di un diritto personale di godimento sull'immobile, ad esempio di locazione o di comodato). Gli immobili posti in locazione devono essere a destinazione residenziale, a finalità abitative (categorie catastali da A1 a A11, esclusa A10 - uffici o studi privati, e relative pertinenze - box, posti auto, cantine, soffitte, etc. - nonché, singole stanze dell'abitazione). Gli immobili devono essere situati in Italia in quanto quelli situati all'estero producono reddito diverso ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera f), Tuir.

<sup>4</sup> Sul punto, per approfondimenti, si rinvia alla [circolare n. 24/E/2017](#), diffusa dall'Agenzia delle entrate, che ha specificato, fra l'altro, che il termine di 30 giorni per la durata della locazione va considerato in relazione a ogni singola pattuizione contrattuale; nel caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse parti, occorre considerare ogni singolo contratto, fermo restando tuttavia che se la durata delle locazioni che intervengono nell'anno tra le medesime parti sia complessivamente superiore a 30 giorni devono essere posti in essere gli adempimenti connessi alla registrazione del contratto (cfr. [circolare n. 12/1998](#)).

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                        | modificazioni. Restano comunque fermi i poteri di liquidazione dell'imposta per le annualità successive alla prima                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <a href="#">Articolo 52</a> , comma 4, D.P.R. 131/1986 | non sono sottoposti a rettifica il valore o il corrispettivo degli immobili, iscritti in Catasto con attribuzione di rendita, dichiarato in misura non inferiore, per i terreni, a 75 volte il reddito dominicale risultante in Catasto e, per i fabbricati, a 100 volte il reddito risultante in Catasto, aggiornati con i coefficienti stabiliti per le imposte sul reddito, nè i valori o corrispettivi della nuda proprietà e dei diritti reali di godimento sugli immobili stessi dichiarati in misura non inferiore a quella determinata su tale base a norma degli articoli 47 e 48. Ai fini della disposizione del presente comma le modifiche dei coefficienti stabiliti per le imposte sui redditi hanno effetto per gli atti pubblici formati, per le scritture private autenticate e gli atti giudiziari pubblicati o emanati dal decimo quinto giorno successivo a quello di pubblicazione dei decreti previsti dagli articoli <a href="#">87</a> e <a href="#">88</a> , D.P.R. 597/1973, nonchè per le scritture private non autenticate presentate per la registrazione da tale data. La disposizione del presente comma non si applica per i terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria |

Di contro, allo scopo di disincentivare i fenomeni di omessa registrazione, l'[articolo 41-ter](#), comma 2, D.P.R. 600/1973, inserito dall'articolo 1, [comma 342](#), L. 311/2004, stabilisce che, in caso di omessa registrazione del contratto di locazione di immobili, oltre alla sanzione per la mancata registrazione, l'ufficio può presumere l'esistenza del rapporto di locazione, salvo documentata prova contraria, anche per i 4 periodi d'imposta antecedenti quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso.

Ai fini della determinazione del reddito, si presume, quale importo del canone, il 10% del valore dell'immobile, determinato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, D.P.R. 131/1986.

## Le presunzioni nel settore delle compravendite immobiliari

Le cessioni di immobili effettuate nell'esercizio di impresa costituiscono operazioni che, sotto il profilo fiscale, sono suscettibili di rilevare, oltre che in materia di imposte sui redditi<sup>5</sup>, anche ai fini dell'Iva, dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale.

Come è noto, per gli accertamenti relativi a tali cessioni, la L. 88/2009 ha abrogato la presunzione legale collegata alla cessione di immobili, per cui si poteva provare l'infedeltà sulla base dello scostamento

<sup>5</sup> Rileviamo che, in forza di quanto introdotto dall'articolo 5, comma 3, D.Lgs. 147/2015, gli articoli 58, 68, 85 e 86, Tuir e gli articoli 5, 5-bis, 6 e 7, D.Lgs. 446/1997 si interpretano nel senso che gli uffici - in occasione della compravendita di immobili o aziende ovvero della costituzione e il trasferimento di diritti reali sugli stessi - non si può presumere l'esistenza di un corrispettivo maggiore sulla scorta soltanto del valore anche se dichiarato o accertato ai fini dell'imposta di registro (D.P.R. 131/1986) o ai fini delle imposte ipotecarie e catastali (D.Lgs. 347/1990). Il Legislatore, quindi, è intervenuto sulla consolidata prassi degli uffici tributari di accertare - ai fini Irpef - la plusvalenza determinata in capo al venditore ad esempio di un terreno o di un immobile sulla scorta del maggior valore definito ai fini dell'imposta di registro, componendo così la "vexata questio" sulla sostenibilità di tale tecnica impositiva, che trae origine da presupposti d'imposizione diversi (imposta di registro e plusvalenze reddituali), determinando una traslazione d'imponibile da una imposta indiretta a una imposta diretta ("valore venale in comune commercio" nel caso dell'imposta di registro e "corrispettivo" nel caso della imposizione sui redditi).

tra il corrispettivo delle cessioni e il valore normale dei beni, desunto dal c.d. “valore OMI” sia in ambito dell'Iva che del reddito d'impresa<sup>6</sup>.

In pratica, attualmente<sup>7</sup>, trovano applicazione le disposizioni di carattere generale di cui all'[articolo 39](#), comma 1, lettera d), D.P.R. 600/1973, il quale dispone che l'esistenza di attività non dichiarate o la inesistenza di passività dichiarate è desumibile anche sulla base di presunzioni semplici, purché queste siano gravi, precise e concordanti.

L'ipotesi oggi ricorrente, ad esempio, attiene al riscontro delle dichiarazioni rese dagli acquirenti, all'incrocio delle informazioni derivanti dall'anagrafe tributaria (come quelle riguardanti i mutui contratti dagli acquirenti medesimi), all'utilizzo dei parametri di vendita degli immobili simili, che se ricorrono in maniera simultanea (si immagini un mutuo elevato rispetto al prezzo di acquisto dichiarato, che peraltro è sensibilmente inferiore a quello di altre unità immobiliari e con clienti che dichiarano di aver corrisposto importi ulteriori al venditore), possono rappresentare valide presunzioni qualificate.

Anche in ambito Iva, l'[articolo 54](#), comma 2, D.P.R. 633/1972, statuisce che le omissioni e le false o inesatte indicazioni possono essere indirettamente desunte a norma dell'[articolo 53](#), Tuir anche sulla base di presunzioni semplici aventi le stesse caratteristiche sopra evidenziate.

Ricordiamo che l'[articolo 53-bis](#), D.P.R. 131/1986, ha esteso al comparto registro i poteri propri delle imposte sui redditi e dell'Iva. In pratica, le attribuzioni e i poteri di cui agli articoli [31](#) e ss., D.P.R. 600/1973 possono essere esercitati anche ai fini dell'imposta di registro, nonché delle imposte ipotecarie e catastali.

---

<sup>6</sup> Tale possibilità era stata introdotta dall'articolo 35, D.L. 223/2006, convertito, con modificazioni, dalla L. 248/2006 (c.d. decreto “Visco-Bersani”) che aveva inserito alcune disposizioni volte ad ampliare i poteri dell'Amministrazione finanziaria in sede di controllo. In particolare, il comma 2 del citato articolo 35 aveva inserito nel comma 3, articolo 54, D.P.R. 633/1972, che disciplina la rettifica delle dichiarazioni annuali Iva, un nuovo capoverso ai sensi del quale “*per le cessioni aventi a oggetto beni immobili e relative pertinenze, la prova ... s'intende integrata anche se l'esistenza delle operazioni imponibili o l'inesattezza delle indicazioni di cui al comma 2 sono desunte sulla base del valore normale dei predetti beni, determinato ai sensi dell'articolo 14 del presente decreto*”. Tale disposizione ha consentito all'Amministrazione finanziaria di procedere direttamente alla rettifica della dichiarazione annuale Iva – indipendentemente dalla previa ispezione della contabilità del contribuente – considerando integrata la prova dell'esistenza di operazioni imponibili per un ammontare superiore a quello dichiarato in caso di scostamento tra il corrispettivo delle cessioni di beni immobili e relative pertinenze e il valore normale dei medesimi beni. Del tutto analogamente, il comma 3, articolo 35, D.L. 223/2006 aveva inserito nella lettera d), comma 1, articolo 39, D.P.R. 600/1973, che disciplina la rettifica del reddito d'impresa, un nuovo capoverso ai sensi del quale “*per le cessioni aventi a oggetto beni immobili, ovvero la costituzione o il trasferimento di diritti reali di godimento sui medesimi beni, la prova ... si intende integrata anche se l'infedeltà dei ricavi viene desunta sulla base del valore normale dei predetti beni determinato ai sensi dell'articolo 9, comma 3, Tuir ...*”. In sostanza, come indicato nella [circolare n. 18/E/2010](#), detta disposizione prevedeva la possibilità per l'Amministrazione finanziaria di procedere alla rettifica del reddito d'impresa, considerando integrata la prova dell'esistenza di “attività non dichiarate” e quindi della “infedeltà dei relativi ricavi”, in caso di scostamento tra il corrispettivo dichiarato per le cessioni di beni immobili (ovvero per la costituzione o il trasferimento di diritti reali di godimento sui medesimi beni) e “... il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per i beni e i servizi della stessa specie o similari, in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui i beni o servizi sono stati acquisiti o prestati, e, in mancanza, nel tempo e nel luogo più prossimi ...”.

<sup>7</sup> Per l'Agenzia delle entrate – [circolare n. 10/E/2010](#), che richiama, a sua volta, la [circolare n. 11/E/2007](#), § 12.4 - l'abrogazione della presunzione legale relativa a suo tempo introdotta dal D.L. 223/2006, produce effetti anche con riferimento al periodo pregresso, attesa la “natura procedimentale” di detta norma e che, pertanto aveva efficacia anche per le rettifiche relative ai periodi d'imposta ancora accertabili.

**L'articolo 53-bis, D.P.R. 131/1986**

Consente di esercitare i poteri di controllo previsti per le imposte sui redditi dal D.P.R. 600/1973, in particolare negli articoli [32](#) e [33](#), anche ai fini dell'imposta di registro, nonché delle imposte ipotecarie e catastali previste dal Testo Unico di cui al D.Lgs. 347/1990



Accessi, ispezioni e verifiche; inviti, richieste e questionari; indagini finanziarie

Alla luce del dettato normativo, la stessa circolare della GdF [n. 1/2018](#) ravvisa la necessità che, in sede di controllo:

*“la formulazione di rilievi per infedeltà del corrispettivo dichiarato nella compravendita immobiliare sia supportata, oltre che dal mero riferimento allo scostamento dal corrispettivo rispetto al prezzo mediamente praticato per immobili della stessa specie o similari, anche da ulteriori elementi presuntivi idonei a integrare la prova del rilievo”.*

E richiama quanto già sottolineato dall'Agenzia delle entrate, nella [circolare n. 16/E/2016](#)<sup>8</sup>, secondo cui le quotazioni OMI – pur costituendo un punto di riferimento importante perché derivanti da puntuali analisi del mercato immobiliare – rappresentano solo il dato iniziale ai fini dell'individuazione del valore venale in comune commercio, per cui tali quotazioni dovranno essere necessariamente integrate anche da ulteriori elementi. Per l'individuazione del valore venale, occorre, in particolare, fare riferimento ai criteri stabiliti dall'[articolo 51](#), Tuir, ossia ai trasferimenti a qualsiasi titolo, alle divisioni e alle perizie giudiziarie, anteriori di non oltre 3 anni alla data dell'atto, che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni, ovvero al reddito netto di cui gli immobili sono suscettibili, capitalizzato al tasso mediamente applicato per gli investimenti immobiliari alla detta data e nella stessa località, nonché a ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base dei dati eventualmente forniti dai Comuni.

Per quanto riguarda le modalità istruttorie, la circolare n. 16/E/2016 sottolinea, anche per tale settore impositivo, pur non essendovi obbligo normativo:

<sup>8</sup> La circolare n. 16/E/2016 prevede che le attività di controllo degli adempimenti in materia di imposte di registro, ipotecaria e catastale e dell'imposta sulle successioni e donazioni siano eseguite tenendo conto delle consuete linee operative: controlli sulla corretta dichiarazione delle basi imponibili, finalizzati all'accertamento di eventuali maggiori valori sottratti alla imposizione; controlli sull'eventuale occultazione del corrispettivo di cui all'articolo 72, D.P.R. 131/1986; controlli sulla corretta fruizione delle agevolazioni in materia. Per quanto riguarda i controlli relativi ai valori dichiarati, la circolare diramata invita a prestare particolare attenzione alla fase della selezione degli atti da sottoporre a controllo concentrando, in tal modo, le risorse disponibili sulle fattispecie con significativi ed elevati profili di rischio e incontrovertibilmente interessanti, sia dal punto di vista della proficuità che della sostenibilità della pretesa tributaria. A tal fine, con riferimento agli atti aventi a oggetto immobili, segnala l'opportunità per i responsabili delle Direzioni provinciali di coinvolgere gli uffici Provinciali-Territorio (oggi incardinati nell'ambito delle DP dell'Agenzia delle entrate) nella delicata fase degli atti da sottoporre a controllo, “mediante la costituzione di appositi gruppi di lavoro, che facilitino lo scambio di informazioni e permettano la condivisione delle conoscenze e delle esperienze”.



*“l'inderogabile necessità di utilizzare l'istituto del contraddittorio con il contribuente prima dell'emissione dell'avviso di rettifica, quale efficace metodo per il rafforzamento della quantificazione della pretesa tributaria e la riduzione della conflittualità nel rapporto con il contribuente. Il confronto preventivo, infatti, costituisce la modalità istruttoria più valida, poiché consente al contribuente di fornire chiarimenti e documentazione utili a inquadrare in modo più realistico la fattispecie oggetto di stima e, nello stesso tempo, permette all'Amministrazione finanziaria di pervenire a valutazioni più trasparenti e sostenibili”.*

In soccorso, potrebbe venire l'[articolo 11](#), D.Lgs. 218/1997, norma che consente all'ufficio di inviare ai contribuenti un invito a comparire, nel quale sono indicati gli elementi identificativi dell'atto, della denuncia o della dichiarazione cui si riferisce l'accertamento suscettibile di adesione; il giorno e il luogo della comparizione per definire l'accertamento con adesione; le maggiori imposte, sanzioni e interessi eventualmente dovuti; i motivi che potrebbero dare luogo alla determinazione delle maggiori imposte. Inoltre, come già visto, viene ricordato nella [circolare n. 16/E/2016](#) che, nell'ambito delle attribuzioni e dei poteri previsti dall'[articolo 53-bis](#), TUR, che ha reso applicabili ai settori impositivi in esame gli articoli [31](#) e ss., D.P.R. 600/1973, è possibile procedere anche all'accesso presso l'immobile (con le garanzie previste per gli accessi presso le abitazioni private) o l'azienda oggetto del controllo al fine di reperire ulteriori informazioni non ricavabili esclusivamente attraverso la documentazione o gli elementi in possesso dell'ufficio. Tale modalità istruttoria, risulterà particolarmente utile nei casi di elevato scostamento tra il valore dichiarato e quello stimato. Naturalmente, in particolare per le aziende, gli accessi dovranno essere programmati in un lasso temporale strettamente ravvicinato alla data di stipulazione dell'atto sottoposto a controllo.

In ogni caso, evidenzia la [circolare n. 16/E/2016](#):

*“si ritiene opportuno acquisire conoscenza diretta dello stato esteriore e delle caratteristiche degli immobili e della zona in cui sono ubicati, acquisibile anche tramite un sopralluogo o con gli strumenti informatici disponibili in ufficio e anche accedendo a internet. Ciò consente di evidenziare meglio le analogie e le differenze tra l'immobile da valutare e quelli presi come riferimento, sulla base delle principali caratteristiche che influenzano i prezzi di mercato della tipologia di immobile in esame. L'allegazione all'avviso di rettifica dell'immagine dell'immobile può costituire un ulteriore supporto alla motivazione della rettifica”.*

Quindi, in alternativa al sopralluogo diretto, potrebbe essere utilizzato Google Maps, che consente di avere una rappresentazione virtuale dell'immobile o della zona in cui insiste.

Anche in ordine ai controlli sull'occultamento di corrispettivo, viene evidenziato che:



*“la presenza di una notevole differenza percentuale tra il corrispettivo dichiarato per l'immobile trasferito e il valore OMI di riferimento può costituire solo un indizio di evasione. Pertanto, è necessario individuare ulteriori elementi a sostegno della pretesa, facendo ricorso anche ad altri strumenti istruttori, come le indagini finanziarie con le cautele sopra indicate” (vengono richiamate le istruzioni fornite con la [circolare n. 6/E/2007](#)).*

Da ultimo, va sottolineato che le indicazioni allora fornite dalla [circolare n. 10/E/2010](#), con riferimento alle controversie pendenti sulla base del precedente dettato normativo, ben possono essere oggi da guida per l'individuazione degli elementi motivazionali. In particolare, l'Agenzia delle entrate invitava a coltivare il contenzioso qualora:

*“in sede di controllo, l'infedeltà del corrispettivo dichiarato sia sostenuta, oltre che dal mero riferimento allo scostamento dello stesso rispetto al prezzo mediamente praticato per immobili della stessa specie o simili, anche da ulteriori elementi presuntivi idonei a integrare la prova della pretesa (quali, a titolo meramente esemplificativo, il valore del mutuo qualora di importo superiore a quello della compravendita, i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi sulla base delle risultanze delle indagini finanziarie, i prezzi che emergono da precedenti atti di compravendita del medesimo immobile)”.*

## Il pensiero giurisprudenziale

La Corte di Cassazione aveva già sostenuto, in alcuni casi, anche prima delle ultime modifiche normative, la necessità che la rettifica dei prezzi dichiarati non fosse fondata soltanto sullo scostamento degli stessi rispetto ai valori OMI – anche se significativo<sup>9</sup> -, occorrendo ulteriori elementi:

– importi dei mutui contratti dagli acquirenti superiori ai prezzi di acquisto dichiarati<sup>10</sup>;

<sup>9</sup> Cassazione, ordinanza n. 1972/2012.

<sup>10</sup> Cassazione, ordinanza n. 19942/2012; Cassazione n. 20914/2014. Per ulteriori spunti di interesse si rinvia allo studio del Consiglio nazionale del notariato - n. 152-2006/T, approvato il 17 novembre 2006 -. Cfr. anche la risoluzione n. 122/2007, secondo cui “nel caso in cui l'imponibile dichiarato sia inferiore all'ammontare del mutuo concesso all'acquirente in relazione all'acquisto di un immobile lo stesso può essere rettificato in aumento, almeno sino a concorrenza dell'ammontare del mutuo, ferma restando la possibilità del contribuente di fornire prova contraria. Nel caso in cui nel contratto sia specificato che parte della somma mutuata è destinata a coprire i costi dei lavori di ristrutturazione dell'immobile, per vincere la presunzione secondo cui il valore normale dell'immobile è determinato in misura non inferiore all'ammontare del mutuo, occorre fornire la prova documentata dei lavori di ristrutturazione effettuati sull'immobile acquistato. A tale scopo potranno essere esibite le autorizzazioni a eseguire i lavori rilasciate dall'ente locale competente, ove previste, i preventivi relativi ai lavori da svolgere, le fatture di pagamento e ogni altra utile documentazione”. La discordanza tra il dichiarato in atto e quanto richiesto a titolo di mutuo è stata oggetto di esame da parte della Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 20378/2017. Osservano i massimi giudici, “anche a voler escludere ogni rilevanza ai valori OMI, a fondare l'accertamento sarebbe stato comunque sufficiente lo scostamento tra mutuo erogato all'acquirente e prezzo dichiarato ciò non comportando violazione alcuna delle disposizioni civilistiche in materia di prova presuntiva (Cassazione n. 26487/2016 e n. 26485/2016). Vi erano poi anche ulteriori elementi indiziari (evidenziati in ricorso dall'Agenzia delle entrate: promesse di vendite stipulate con promissari acquirenti)”.

- significative differenze tra i prezzi di vendita praticati dall'impresa per le medesime tipologie di immobili<sup>11</sup>;
- dati afferenti alla zona centrale del Comune in cui a suo tempo il cantiere era stato aperto, e quindi costruito il complesso immobiliare<sup>12</sup>.

Ancora, di recente, con la [sentenza n. 13051/2017](#) gli Ermellini osservano che:

*“la CTR ha confermato i valori, come accertati dal primo giudice e conformi ai criteri propri della convenzione stipulata fra il costruttore e il Comune di ....., sulla base di un complesso di elementi presuntivi, non superati da idonea prova contraria da parte del contribuente. In particolare: la mancata produzione di elementi concreti, atti a determinare il prezzo massimo per singolo immobile in relazione alla tipologia di edilizia residenziale convenzionata; l'ininfluenza delle argomentazioni, generiche e contrastanti con le risultanze della perizia di stima giurata, effettuate dal tecnico di parte, che ha valutato gli immobili proprio tenendo conto dei criteri indicati nella convenzione”.*

La stessa CTR ha peraltro disatteso i valori OMI:

*“ritenendo non appropriate le quotazioni ufficiali di mercato desunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sia pure ridotte del coefficiente del 4,6%, trattandosi di edilizia convenzionata i cui prezzi non sono determinati solo dalle leggi di mercato e dal valore normale dei beni”.*

Inoltre, la sentenza impugnata contiene

*“una congrua motivazione, sulla base di un'unitaria valutazione degli elementi considerati nella ricostruzione del valore venale dei beni, e sussistendo lo scostamento tra i prezzi dichiarati dall'impresa di costruzioni rispetto a quelli risultanti dalla perizia posta a base della decisione, legittimante l'accertamento analitico induttivo (si veda dal ultimo Cassazione n. 1539/2017)”.*

E con l'[ordinanza n. 30190/2017](#), la Corte di Cassazione prende atto che, nel caso di specie, la CTR ha ritenuto che:

*“gli elementi presuntivi forniti dall'Amministrazione, consistenti nel rinvenimento presso gli istituti bancari di 2 contratti preliminari afferenti gli immobili venduti ai signori B e C, nelle perizie effettuate dalle banche stesse sugli immobili e nella scarsità del reddito denunciato dalla contribuente, costituissero presunzioni gravi, precise e concordanti del fatto che il prezzo indicato nei 2 atti di acquisto era inferiore a quello effettivamente pagato ma non ha esplicitato le ragioni per le quali non*

<sup>11</sup> Cassazione, sentenza n. 13092/2012.

<sup>12</sup> Cassazione, sentenza n. 457/2014. Nel caso di specie, inoltre era emerso, attraverso i dati contabili, che diverse unità immobiliari risultavano cedute a un prezzo, riscontrato inferiore alla sommatoria della caparra, acconti vari e importo finale del relativo mutuo contratto dagli acquirenti, tenendo anche conto del fatto che il ricarico effettuato sui costi appariva talmente esiguo da fare ritenere l'operazione complessiva quasi antieconomica, anche sulla base dei costi e prezzi di altre unità immobiliari, commercializzate nella zona.

*ha ritenuto di prendere in considerazione altri contratti preliminari asseritamente sottoscritti da entrambe le parti e nei quali il prezzo indicato corrispondeva a quello indicato nell'atto".*

Ciò facendo la CTR ha omesso di valutare la prova contraria offerta dalla contribuente, incorrendo così nel denunciato vizio.

### Osservazioni conclusive

La tematica degli accertamenti immobiliari ha subito nel corso del tempo importanti modifiche, tese soprattutto a evitare comportamenti accertativi "automatizzati" e non rapportati alla concreta realtà degli accadimenti. Nota, ad esempio, è la famosa problematica dell'accertamento delle plusvalenze ai fini delle imposte dirette derivanti dai controlli (ed eventuali adesioni), eseguite nell'ambito dell'imposta di registro, fattispecie che ha generato nel passato un rilevante contenzioso e ha richiesto un intervento chiarificatore da parte del Legislatore. Oggi la situazione si è ben delineata, anche in funzione dei chiarimenti pervenuti dall'Amministrazione finanziaria e in base alla posizione consolidata della giurisprudenza di legittimità, potendosi affermare che sono ben individuabili le modalità con cui è possibile da un lato contestare gli elementi dichiarati e dall'altro costruire una valida linea difensiva. Al fisco l'onere probatorio, fondato sull'utilizzo di elementi presuntivi qualificati, di illustrare i fatti noti e il percorso logico che conduce al fatto ignoto, ossia alla presunta evasione; al contribuente l'onere difensivo di dare concreta spiegazione ai medesimi fatti osservati, evidenziando l'attendibilità del dato dichiarato. La completa eliminazione degli automatismi accertativi, invece, non può che essere accolta con favore, sia per una evidente questione di rispetto dei principi fondamentali del nostro ordinamento, sia per un contenimento cospicuo del contenzioso tributario. Nella speranza di comportamenti virtuosi da parte dei contribuenti, in modo da ridurre in maniera sensibile le potenziali liti con l'Amministrazione finanziaria.