

## Vendita immobile: accertamento fiscale se il prezzo è troppo basso

Inviato da Nicola Tartaglia  
domenica 17 luglio 2016

L'Agenzia delle Entrate può confrontare il valore dell'immobile, per come risultante dalla perizia della banca prima della concessione del mutuo, con il prezzo di vendita e, in caso di eccessiva sproporzione, scatta l'accertamento fiscale. Attenzione ad abbassare troppo il prezzo di vendita di una casa o altro immobile solo per pagare meno tasse: l'Agenzia delle Entrate ha diversi mezzi per rettificare il valore del bene acquistato e pretendere il pagamento delle imposte evase quando sospetta un'artificiosa svalutazione del corrispettivo. Oltre alla rivalutazione del bene in relazione alla zona e al quartiere ove è situato e alle quotazioni Omi (quelle cioè effettuate dall'Osservatorio sul mercato immobiliare) il fisco può accedere alla documentazione bancaria relativa alla pratica di mutuo. Come noto, infatti, quando l'acquirente deve pagare il prezzo per l'acquisto di un immobile e intende farlo facendosi prestare i soldi della banca, quest'ultima effettua una perizia preliminare volta a verificare il valore del bene; sulla scorta del risultato, l'istituto di credito finanzia l'80% di tale valore (può arrivare anche fino al 100% ma solo se, oltre all'ipoteca sulla casa, vengono concesse altre garanzie). È quanto chiarisce la Commissione Tributaria Regionale di Potenza con una recente sentenza [1]. Secondo i giudici tributari è legittimo l'accertamento fiscale se il prezzo di vendita dell'immobile è troppo basso rispetto al valore risultante dalla perizia del mutuo. L'Agenzia delle Entrate, nell'effettuare la rettifica si può basare su «presunzioni semplici», ossia su meri indizi. E l'indizio più chiaro tra tutti è lo scostamento tra il prezzo indicato nel rogito e il valore di mercato dell'immobile, valore di mercato per come accertato dal perito della banca. Certo, il fisco non va a guardare le minime differenze: ben potrebbe essere allora che l'immobile sia stato venduto a un prezzo più basso solo per venire incontro alle esigenze delle parti e realizzare immediatamente l'affare (ad esempio, è il caso in cui il venditore abbia urgenza di liquidare il proprio patrimonio per disporre di denaro liquido). Ma quando ci siano «gravi incongruenze» tra il prezzo di vendita dell'immobile dichiarato nel contratto di vendita e il valore di stima della perizia eseguita per la concessione del mutuo bancario allora lì, per il contribuente, iniziano a sorgere i problemi. Il punto è che bastano le sole «gravi incongruenze», all'Agenzia delle Entrate, per notificare l'accertamento fiscale in quanto la legge le consente, in determinati casi, di dubitare della veridicità delle operazioni compiute dai cittadini solo sulla base di presunzioni semplici ossia di indizi. A quel punto, le parti – tanto il venditore, quanto l'acquirente – avranno il cosiddetto «onere della prova contrario»; ossia dovranno dimostrare, con prove documentali, che dietro la differenza di valore dichiarata nel rogito non si nasconde l'intento di evadere le imposte allo Stato. Prova che potrebbe prospettarsi come particolarmente difficile. La vicenda La narrazione dei fatti farà comprendere meglio come opera, in questi casi, il nostro Fisco. L'Agenzia delle Entrate aveva verificato in capo all'acquirente di un immobile, la stipula di un contratto di mutuo acceso con la banca per l'acquisto dell'immobile stesso. Senonché, nell'atto di acquisto, il prezzo di vendita era più basso rispetto al finanziamento richiesto alla banca e al valore stabilito dalle perizie. Pertanto, l'Agenzia ha provveduto a rettificare il valore dell'immobile recuperando a tassazione la differenza tra il valore dichiarato e quello stimato. Valide le presunzioni Se l'acquirente fa una richiesta di mutuo per 300 mila euro, perché tale – in base alla perizia della banca – è il valore dell'immobile, ma poi di fatto gliene vengono erogati solo 150 mila, c'è qualcosa che non torna, dice l'Agenzia delle Entrate. E la «puzza di evasione» arriva anche sotto il naso dei giudici, che confermano la tesi del fisco. Nella sentenza in commento si ricorda che l'amministrazione finanziaria può contestare l'attendibilità dell'atto di acquisto di un immobile sulla base di semplici presunzioni, usando da un lato il valore di stima del bene per come indicato nella perizia a corredo del mutuo bancario, e dall'altro il valore del mutuo stesso in relazione al minor prezzo dichiarato nell'atto pubblico di cessione. Esistono, dunque, «gravi incongruenze». L'equazione è chiara: dallo scostamento tra il corrispettivo negoziale e il valore normale viene fuori un prezzo fittizio. Null'altro – si legge in sentenza – l'ufficio è tenuto a provare, se non quanto emerge dal procedimento deduttivo fondato sulle risultanze esposte, gravando sul contribuente l'onere di prova contraria. [1] CTR Potenza, sent. n. 223/2016. **RICHIEDI CONSULENZA SU QUESTO ARGOMENTO**