

ACCERTAMENTO

Accertamento immobili: lo scostamento irrilevante esclude la sanzione

di **Enrico Ferra**

*“Nell’ambito dei processi estimativi, le **quotazioni OMI** non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono **indicazioni di valore di larga massima**. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l’immobile e motivare il valore da attribuirgli”.*

Ciò è quanto si evince dal sito *web* dell’Agenzia delle Entrate nella sezione dedicata alle **quotazioni del mercato immobiliare**, da cui è possibile risalire al valore (“di larga massima”) di mercato e di locazione per unità di superficie in euro al metro quadro, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, nonché per ciascuna tipologia immobiliare e stato di conservazione.

È quindi la stessa Agenzia a suggerire di utilizzare, prioritariamente, i dati risultanti dalla stima di un **tecnico professionista**, il quale è l’unico in grado di rappresentare e descrivere “in maniera esaustiva” e “con piena efficacia” gli immobili al fine di determinare il corretto valore di mercato. Sappiamo, tuttavia, che nella realtà dei contraddittori con gli Uffici molto spesso i dati OMI assumono un **ruolo centrale** nella rettifica dei valori dichiarati in atto.

In materia di imposta di registro, in particolare, l’Ufficio ha la possibilità di **disconoscere** il **corrispettivo** dichiarato nell’atto di compravendita se ritenuto non espressivo del valore venale in comune commercio. La norma che consente tale rettifica è l’[articolo 51 del D.P.R. 131/1986](#), che attribuisce all’Amministrazione finanziaria il potere di verificare la corrispondenza del corrispettivo dichiarato rispetto al valore normale avendo riguardo:

- ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell’atto o a quella in cui se ne produce l’effetto traslativo o costitutivo, che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni (c.d. **criterio comparativo**);
- al reddito netto di cui gli immobili sono suscettibili, capitalizzato al tasso mediamente applicato alla detta data e nella stessa località per gli investimenti immobiliari (c.d. **criterio della capitalizzazione**);
- ad **ogni altro elemento** di valutazione, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai comuni.

Di conseguenza, la metodologia accertativa prevede, in primo luogo, il **raffronto** con altri

trasferimenti di immobili che, in termini di tipologia e ubicazione, presentano caratteristiche “**comparabili**” a quello oggetto di accertamento; verifica, questa, condotta molto spesso solo su base documentale e senza alcun sopralluogo preventivo volto a stabilire l’effettiva comparabilità in termini reali.

In secondo luogo, mediante l’utilizzo del **criterio della capitalizzazione**, il canone annuo di locazione eventualmente pattuito tra le parti viene preso a base per la valutazione dell’immobile, determinata di conseguenza mediante il rapporto tra il beneficio fondiario (ossia il **canone annuo di locazione**) e il **tasso medio di rendimento degli investimenti immobiliari**. Anche in questa fase, come da molti riscontrato nella prassi, a nulla rilevano alcuni elementi decisivi ai fini della valutazione, quali gli eventuali accordi di riduzione del canone intervenuti nel corso degli anni, gli interventi di ristrutturazione o le morosità riscontrate.

Infine, le **quotazioni OMI**, la Banca dati **FIAIP** o i dati presenti nel **Borsino Immobiliare** rientrano nella più ampia categoria di “ogni altro elemento di valutazione”. Tali banche dati, come noto, propongono dei valori medi degli immobili al metro quadro distinti per ciascuna zona di riferimento senza tuttavia considerare le specificità di ciascun immobile.

La difficile gestione del contraddittorio è poi amplificata dall’irrogazione delle **sanzioni sul maggior valore accertato**. Ciò ai sensi dell’[articolo 71 del D.P.R. 131/1986](#) – per quel che concerne l’**imposta di registro** – in base al quale se il valore definitivamente accertato dei beni o diritti supera quello dichiarato, si applica la sanzione amministrativa **dal 100% al 200%** della maggiore imposta dovuta; la medesima sanzione è applicabile, peraltro, in relazione alle maggiori **imposte ipotecaria e catastale** accertate per effetto del rinvio operato dall’[articolo 13 del D.Lgs. 347/1990](#) alle disposizioni in materia di imposta di registro.

Nell’ottica di una migliore gestione del contraddittorio con l’Ufficio, occorre evidenziare come non si possa prescindere dalla considerazione della “**soglia di tolleranza**” contemplata dallo stesso [articolo 71](#) in riferimento alle cessioni di immobili diversi dagli abitativi effettuate nei confronti di privati: tale disposizione prevede infatti l’applicabilità delle sanzioni unicamente nel caso in cui il valore **definitivamente** accertato dei beni o diritti, **ridotto di un quarto**, superi quello dichiarato. Ne consegue che qualora lo scostamento tra il dichiarato e l’accertato rimanga all’interno di detto intervallo di tolleranza nessuna sanzione sarà irrogabile al contribuente.

Quest’ultimo è un aspetto particolarmente rilevante nell’ambito dei procedimenti di **adesione** in questa delicata materia, dove la considerazione del solo aspetto sanzionatorio potrebbe richiedere al contribuente una maggiore “flessibilità” a fronte di un relativo beneficio in termini di carico tributario complessivo.

Convegno di aggiornamento

LE NUOVE FRONTIERE DELL'ACCERTAMENTO E DELLA RISCOSSIONE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)