

## ACCERTAMENTO

---

### ***Il criterio comparativo negli accertamenti di valore impone l'allegazione degli atti***

di Nicola Fasano

Sugli **accertamenti di valore** ai fini dell'imposta di registro e delle imposte ipocatastali, gli Uffici procedono in ordine sparso. Come noto, l'art. 51 co. 3, del d.P.R. 131/86, prevede espressamente che l'Amministrazione finanziaria possa **rettificare il valore degli immobili** (si tratta soprattutto di terreni edificabili) sulla base dei **valori indicati in altri atti**, risalenti a non più di tre anni prima, aventi ad oggetto immobili con caratteristiche analoghe.

Il successivo art. 52, co. 2-bis del d.P.R. 131/86, aggiunto dall'art. 4 del D. Lgs. n. 32/2001, in modo sin troppo chiaro stabilisce che se la **motivazione** dell'avviso di rettifica fa riferimento ad un **altro atto non conosciuto né ricevuto** dal contribuente questo, **a pena di nullità, deve essere allegato** all'atto che lo richiama, salvo che quest'ultimo non ne **riproduca il contenuto essenziale**.

Si tratta di una **diposizione introdotta all'indomani** dell'entrata in vigore dello **Statuto del contribuente** (L. 212/00) che fra l'altro, all'art. 7 prevede, in linea generale, che se nella motivazione degli atti dell'amministrazione finanziaria si fa riferimento ad un altro atto, quest'ultimo **deve essere allegato**.

L'esperienza professionale, tuttavia, insegna che gli Uffici più "diligenti" hanno cura di allegare copia degli atti richiamati, cancellando i dati sensibili in essi contenuti, altri Uffici riportano gli stralci più significativi degli atti richiamati, ed altri Uffici ancora, quelli più "sbrigativi", **si limitano ad indicare gli estremi identificativi** degli atti richiamati e dei relativi immobili, senza riportarne le parti più importanti né tanto meno allegare alcunché.

Ebbene, dinanzi ad un **quadro normativo, una volta tanto, così chiaro** è evidente come gli **accertamenti comparativi** a cui **non siano allegati** gli atti richiamati, o che, non ne riportino gli stralci più significativi siano affetti da un vizio insanabile: **la nullità**.

**Stupisce**, invece, riscontrare come un **filone giurisprudenziale** della Corte di Cassazione "tenga in vita" questi accertamenti per il solo fatto che riportino gli estremi degli atti utilizzati ai fini della rettifica, poiché, secondo tale orientamento, ciò **consentirebbe** comunque **al contribuente di attivarsi per chiederne copia** in modo da impostare conseguentemente la propria difesa (si veda da ultimo l'Ordinanza della Cassazione n. 12741/2014 ove a supporto di tali conclusioni

viene peraltro richiamato una **precedente pronuncia del 2000**, quando cioè ancora non era stato introdotto il citato comma 2-bis dell'art. 52, d.P.R. 131/86).

La presenza di tale filone giurisprudenziale, evidentemente, **sprona gli Uffici a coltivare il contenzioso** fino all'ultimo grado di giudizio, nonostante **altra parte della giurisprudenza di legittimità** (si veda da ultimo l'ordinanza della Cassazione n. 3262/2013), **cogliendo nel segno**, ha avuto modo di osservare come in base al contesto normativo sopra delineato, **l'Ufficio non si può esimere dall'allegare** gli atti richiamati (o quanto meno dal riportare le parti più rilevanti degli stessi).

Del resto tale obbligo, oltre a descendere da una inequivocabile prescrizione normativa, dovrebbe rappresentare anche una **maggior garanzia** per il contribuente già in una **posizione impari rispetto a quella dell'Ufficio** che, evidentemente, sull'enorme mole di atti registrati può "scegliere" quelli a lui più congeniali ossia quelli che portano ad un maggiore recupero di imposta. Senza dimenticare, inoltre, che l'accertamento di valore utilizzato ai fini del registro è molto spesso **utilizzato "a cascata"** dall'Amministrazione finanziaria anche per il successivo accertamento della **maggior plusvalenza** in capo al venditore (in modo del tutto opinabile, si veda "[Nessun automatismo per l'accertamento delle plusvalenze immobiliari](#)").

Non resta che augurarsi che la Suprema Corte, nelle prossime sentenze sul tema, **magari con l'autorevolezza di una pronuncia a Sezioni Unite, chiarisca una volta per tutte** la vicenda riabilitando il principio della "certezza del diritto".