

ACCERTAMENTO

L'inidoneità delle quotazioni OMI a fondare gli accertamenti immobiliari

di **Angelo Ginex**

Per i **trasferimenti immobiliari** l'indicazione del corrispettivo o del valore del bene oggetto di alienazione è necessaria ai fini dell'applicazione delle **imposte dirette e indirette** gravanti sulla transazione.

A differenza delle imposte dirette (Irpef e Ires) o dell'Iva, che sono imposte di corrispettivo, dacché la base imponibile derivante dal trasferimento di immobili viene determinata sulla base del corrispettivo pagato dal cessionario, le **imposte proporzionali di registro, ipotecaria e catastale** sono imposte di **valore**, in quanto la base imponibile è rappresentata dal «*valore del bene o del diritto alla data dell'atto*», a meno che non si tratti di atti soggetti a condizione ex [articolo 43 D.P.R. 131/1986](#).

In linea generale, l'[articolo 51, comma 1, D.P.R. 131/1986](#) stabilisce che per **valore** si assume «*quello dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto*», mentre al successivo **comma 2** precisa che, per gli atti che hanno per oggetto **beni immobili** o diritti reali immobiliari, per valore si intende quello **venale in comune commercio**.

Come noto, nei trasferimenti immobiliari non viene **mai** indicato **separatamente** il **valore** dell'immobile ed il **corrispettivo** pattuito, per cui, in un primo momento, le imposte sono liquidate e versate sul corrispettivo ivi indicato dalle parti (c.d. **imposta principale**).

Successivamente, però, in sede di eventuale accertamento di valore, che, ai sensi dell'[articolo 76, comma 1-bis, D.P.R. 131/1986](#), deve essere emesso, a pena di decadenza, entro 2 anni dal pagamento dell'imposta principale, è possibile che l'Amministrazione finanziaria contesti l'**incongruenza** del corrispettivo indicato in atto rispetto al **valore venale in comune commercio**.

Ai sensi dell'[articolo 51, comma 3, D.P.R. 131/1986](#), tale valutazione può assumere quali parametri di riferimento:

1. i **trasferimenti** a qualsiasi titolo e le **divisioni** e **perizie giudiziarie**, anteriori di non oltre 3 anni alla data dell'atto o a quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo, aventi per oggetto gli **stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni (criterio comparativo)**;

2. il **reddito netto** di cui gli immobili sono suscettibili, capitalizzato al tasso mediamente applicato alla detta data e nella stessa località per gli investimenti immobiliari (**criterio della capitalizzazione**);
3. **ogni altro elemento di valutazione**, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai Comuni.

Tra gli **altri elementi di valutazione** si annoverano la **valutazione automatica** (Cfr., **Cass., sent. n. 15080/2001**), i **criteri matematici** individuati dal [provvedimento AdE del 27.7.2007](#), le **perizie** di rivalutazione fiscale dei terreni ex [articolo 7 L. 448/2001](#) e le **quotazioni OMI**.

Con specifico riferimento a quest'ultime, in giurisprudenza constavano **due opposti orientamenti**:

1. da un lato, si è detto che l'Amministrazione finanziaria è **legittimata a procedere in via induttiva** all'accertamento dei redditi del cedente, basato sull'inferiorità del corrispettivo al valore stimato dall'Agenzia delle Entrate **in base ai valori di mercato (quotazioni OMI)**, competendo al contribuente provare di aver in concreto venduto al prezzo evidenziato in atto (Cfr., , **sent. n. 1505/1991**);
2. dall'altro lato, è stato precisato che **le quotazioni OMI non possono costituire prova sufficiente ex se a dimostrare l'inattendibilità del prezzo indicato dalle parti nel contratto**, qualora esse non siano accompagnate da indicazioni documentali o presuntive gravi, precise e concordanti atte a fondare la presunzione di un corrispettivo di vendita superiore (Cfr., , **sent. n. 16700/2005**).

Più recentemente, sembra consolidarsi l'orientamento secondo il quale **le quotazioni OMI**, risultanti dal sito *web* dell'Agenzia delle Entrate, **non costituiscono fonte tipica di prova**, ma **strumento di ausilio e di indirizzo** per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, sono idonee solamente a condurre ad indicazioni di valori di larga massima (Cfr., [Cass. sent. n. 26376/2019](#); *idem*, **Cass. ord. n. 25707/2015**; [Cass. sent. n. 21569/2016](#)).

In definitiva, le **stime OMI**, quali meri valori presuntivi ed indiziari, **non sono idonee** a fondare gli accertamenti di maggior valore effettuati dall'Amministrazione finanziaria, ma possono essere considerate ragionevolmente **attendibili se integrate da altri elementi probatori**, quali, ad esempio, la concessione di **mutui** agli acquirenti **per importi superiori** ai corrispettivi di vendita fatturati, l'**incongruenza** tra i **corrispettivi** delle unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato, l'**antieconomicità** della **politica di prezzo** praticata dall'impresa cedente o le **movimentazioni finanziarie sospette**.

Seminario di specializzazione

IL SINDACO E IL REVISORE ALLA LUCE DELLA RIFORMA DEL CODICE DELLA CRISI DI IMPRESA

[Scopri le sedi in programmazione >](#)