

La corte di cassazione ritiene insufficiente il solo ricorso all'osservatorio Omi dell'Agenzia

Immobili, verifiche sul luogo

K.o. l'accertamento che si basa sui valori statistici

DI GIUSEPPE D'AMICO

Gli accertamenti di valore aventi ad oggetto le cessioni di immobili o di terreni non possono essere svolti con il semplice ricorso ai valori statistici, privi di valore legale, dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi). Gli Uffici devono compiere ispezioni in loco o perizie tecniche in grado di dimostrare l'effettivo scostamento tra il valore dichiarato e quello venale in comune commercio. Sono queste le conclusioni contenute nella sentenza della Corte di Cassazione n. 30163 del 15 dicembre 2017.

Ai sensi dell'art. 51 del Testo Unico del Registro: «... si assume come valore dei beni o dei diritti ... quello dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto (1 comma). Per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari ... si intende per valore il valore

venale in comune commercio (2 comma)... l'Ufficio del registro, ai fini dell'eventuale rettifica, controlla il valore di cui al comma primo 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...» (3 comma).

Nel nostro caso, l'Ufficio aveva rettificato il valore dichiarato di quattro vendite di terreni unicamente in base alle medie statistiche elaborate dall'Agenzia del territorio. La Cassazione ha censurato il comportamento dei verificatori statuendo con la sentenza n. 30163 del 15 dicembre 2017 che: «... la Corte di legittimità ha più volte chiarito che il riferimento alle stime effettuate sulla base dei valori Omi per aree edificabili site nel medesimo comune non è idoneo e suffi-

ciente a certificare il valore dell'immobile, tenuto conto che tale valore può variare in funzione di molteplici parametri quali l'ubicazione, la superficie, la collocazione nello strumento urbanistico nonché lo stato delle opere di urbanizzazione» (Cass. n. 20089 del 6.7.2017; Cass. 18651/2016). Sempre la Cassazione con la sentenza n. 31027 del 4 maggio 2017 ha affermato che: «... lo scostamento dei corrispettivi dichiarati rispetto al valore normale dei beni immobili ceduti, desunto essenzialmente dai dati Omi e da altri dati di tipo statistico (rilevazione dei prezzi degli immobili effettuato dalle Camere di commercio) non costituiscono una presunzione legale (relativa) di percezione di un maggior corrispettivo, ma una presunzione semplice, da valutare unitamente ad altri elementi che ne confermino la gravità, precisione e concordanza».

Sul tema degli accertamenti di valore, è intervenuta

anche la legge comunitaria 2008 che ha ribadito che lo scostamento dei corrispettivi dichiarati rispetto al valore normale non integra una presunzione legale, ma ha natura indiziaria; in altri termini, il mero riscontro di una differenza tra il corrispettivo dichiarato e il valore normale non prova, in alcun modo, l'esistenza di un occultamento di reddito (cfr. Circ. 14 aprile 2010, n. 18/E, paragrafo 3.2 dell'Agenzia delle entrate).

Alla luce delle modifiche comunitarie, i criteri previsti dal provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 27 luglio 2007 per compiere le verifiche sui beni immobili («utili per la determinazione periodica del valore normale dei fabbricati... stabiliti sulla base dei valori dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio e di coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile, integrati dalle altre informazioni in

possesso dell'ufficio») non possono essere utilizzati in maniera meccanica, senza considerare l'ubicazione del bene e senza svolgere un sopralluogo idoneo ad attestare le caratteristiche reali del bene.

Il legislatore comunitario è intervenuto per porre termine alla consolidata prassi degli Uffici, tutt'ora presente, di accertare il maggior valore dei beni rispetto a quello dichiarato con il ricorso all'Omi ovvero in base ad indici statistici privi di aderenza alla realtà.

L'onere di provare la fondatezza della rettifica per gli accertamenti di valore spetta sempre all'Ufficio che è tenuto a compiere sopralluoghi e perizie tecniche in grado di motivare il proprio operato.

© Riproduzione riservata

IO
ONLINE
La sentenza sul
sito www.italiaoggi.it/documenti