

Cassazione riconosce l'utilizzo in senso di correzione

I dati Omi sono utili per la rettifica immobili

DI GIUSEPPE D'AMICO

I dati Omi utili a rettificare il valore degli immobili. Il valore venale di un immobile può essere determinato con l'utilizzo dei dati statistici Omi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare purché gli stessi vengano integrati con ulteriori elementi probatori (si veda *ItaliaOggi* del 28 febbraio 2018). Sono queste le conclusioni della recente ordinanza n. 24497 del 5 ottobre 2018 della Corte di cassazione che ha confermato la validità del controllo eseguito dall'Ufficio. Nelle compravendite immobiliari, lo scostamento tra il valore dichiarato dalle parti e quello derivante dall'applicazione dei dati Omi assume valore indiziario in quanto si è di fronte ad una presunzione semplice che diventa legale (e di conseguenza prova) in presenza di ulteriori elementi di indagine. Nel caso in esame, la Cassazione afferma che: «l'accertamento di un maggior reddito derivante dalla predetta cessione di beni immobili non può essere fondato soltanto sulla sussistenza di uno scostamento tra il corrispettivo dichiarato nell'atto di compravendita e il valore normale del bene quale risulta dalle quotazioni Omi, ma richiede la sussistenza di ulteriori elementi indiziari gravi, precisi e concordanti ... Il denunciato sillogismo valori Omi - valore normale non si traduce dunque in un automatismo contrario al diritto dell'Unione e alla giurisprudenza di questa Corte, in quanto l'Amministrazione ha accertato maggiori ricavi di vendita degli immobili avvalendosi di presunzioni semplici dotate dei requisiti di gravità, precisione e concordanza richiesti dalla legge; infatti, lo scostamento rispetto ai valori Omi è stato

valutato alla stregua di una presunzione semplice e l'utilizzo del valore normale è stato utilizzato quale criterio di quantificazione dei ricavi omessi a riscontro di una contrattazione sostanzialmente coeva di immobile con caratteristiche simili a quelli oggetto delle operazioni contestate, e di una valutazione di antieconomicità dell'attività edificatoria con rivendita al dettaglio, con riferimento ai prezzi di mercato praticati». Per la Cassazione, la ricostruzione del giudice di secondo grado è corretta in quanto riconosce il requisito della gravità, precisione e concordanza ai valori Omi per effetto del prezzo di compravendita di un immobile posto nella stessa area ed aventi caratteristiche analoghe nonché dell'antieconomicità del prezzo di vendita rispetto a quello praticato (sempre nella stessa zona) per altri beni. Operando in questo modo, le rettifiche degli Uffici risultano ben strutturate e difficilmente contestabili in quanto trovano aderenza con la realtà e con il contesto immobiliare. Tale modalità operativa è stata prevista, anche, dal nostro legislatore che nell'art. 51 del Testo unico del registro.

Il tema degli accertamenti immobiliari legato alla quantificazione del valore venale in comune commercio dei beni immobili richiederebbe un intervento del nostro legislatore volto a rendere obbligatorio il contraddittorio preventivo.

Le variabili che possono incidere sulla valutazione di un immobile sono molteplici; di conseguenza dovrebbe essere garantito, da subito, il diritto di difesa per evitare l'emissione di avvisi di accertamento parzialmente corretti o del tutto arbitrari.

—© Riproduzione riservata—