

**NOTARIATO/1****Valore normale old style**

Dopo la «comunitaria 2008», ritorno al passato sugli accertamenti fiscali nelle compravendite immobiliari: ai fini dell'Iva e delle imposte dirette, il valore di mercato ha valenza meramente indiziaria e non può fondare, di per sé, l'azione di rettifica del dichiarato. Questa una delle considerazioni contenute nello studio n. 117/2009 del consiglio nazionale del notariato, dedicato alla soppressione, a opera dell'art. 24 della legge n. 88/2009, delle disposizioni in materia di accertamenti immobiliari e valore normale recate dall'art. 54, terzo comma, del dpr 633/72 e dall'art. 39, primo comma, del dpr n. 600/73. Queste disposizioni, com'è noto, consentivano all'amministrazione finanziaria di basare l'accertamento di materia imponibile nelle transazioni immobiliari semplicemente sulla divergenza tra corrispettivo dichiarato e valore normale del bene compravenduto, salva la prova contraria da parte dei contribuenti. Nel nuovo contesto normativo, si osserva nello studio, l'onere della prova ricadrebbe ora sull'amministrazione, e lo scostamento tra il corrispettivo fatturato e il valore normale del bene potrebbe costituire solo un indizio dell'occultamento d'imponibile. Al riguardo, i notai si chiedono se il semplice maggior valore di mercato dell'immobile rispetto al corrispettivo dichiarato possa costituire, di per sé, una presunzione grave, precisa e concordante, tale da legittimare l'accertamento, osservando che se la risposta fosse affermativa, la citata abrogazione non avrebbe modificato la situazione. Invero, la più recente giurisprudenza parrebbe

andare proprio in questa direzione, caratterizzandosi per la legittimazione dell'accertamento tributario fondato sul comportamento antieconomico del contribuente, nel presupposto che l'effettuazione di operazioni economiche non in linea con criteri oggettivi di economicità integri una presunzione qualificata di occultamento di imponibile. Questo orientamento, ad avviso dei notai, non è però applicabile alla situazione in esame. Anzitutto perché, anteriormente all'introduzione della presunzione legale basata sul valore normale, la giurisprudenza aveva ritenuto che la divergenza tra il valore degli immobili determinato in base alle stime dell'ufficio tecnico erariale ed il corrispettivo dichiarato non fosse sufficiente a giustificare la rettifica in contrasto con le risultanze contabili. In secondo luogo, in ragione del fatto che, così come l'introduzione della presunzione legale mirava a semplificare l'azione del fisco, consentendo che il solo valore normale bastasse a legittimare l'adozione dell'accertamento, la disposizione abrogatrice, specularmente, mira ora a evitare che l'accertamento dei maggiori corrispettivi, in caso di cessioni di immobili, possa essere fondato solo sulla divergenza tra valore normale e corrispettivo dichiarato. Questa conclusione, prosegue lo studio, è confermata dall'ispirazione comunitaria della norma abrogatrice, che ha inteso rimuovere una norma sospettata di non conformità con l'ordinamento sovranazionale, sulla quale la commissione Ue aveva avviato una procedura d'infrazione.

**Franco Ricca** |