

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Analisi e commenti

Il metro dei valori di mercato nelle cessioni immobiliari "dubbie"

3 Maggio 2010

Sostanziale coincidenza tra parte venditrice e parte acquirente: compravendita o assegnazione agevolata?

Ipotizziamo il seguente caso operativo.



La società Alfa Srl si è costituita nel 2002 con capitale sociale di 10mila euro, detenuto da tre soci al 33,3% l'uno. Nel 2003 ha acquistato un terreno edificabile e ha dato inizio alla costruzione di tre villette, che, nel 2004, sono state consegnate ai soci.

Appare dunque piuttosto evidente, in casi come questo, la costituzione della società in funzione della realizzazione e rivendita ai soci degli immobili costruiti.

Laddove poi la "vendita" degli immobili ai soci avvenga per valori inferiori a quelli di mercato, tale circostanza, oltre a disvelare la vera ragione della originaria costituzione della società, comporterà anche, per la stessa società, la chiusura in perdita e la possibilità di vantare crediti Iva.

L'ufficio, vista anche la qualifica degli acquirenti, potrà allora contestare che, in realtà, si è trattato di un'assegnazione a soci e non di una vendita, laddove invece, in caso di vendita, gli immobili sarebbero dovuti essere ceduti al prezzo mediamente praticato per beni simili sul mercato, determinato ai sensi dell'articolo 9 del Tuir.

Per la determinazione di tale valore medio, l'ufficio potrà fare del resto riferimento al prezzo medio al metro quadro rilevato dall'Agenzia del Territorio, utilizzando i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare.

E' facile prevedere che a una tale ricostruzione il contribuente si possa opporre contestando

l'assenza della prova della simulata assegnazione.

L'ufficio, però, in un caso come quello sopra evidenziato, non riterrebbe in realtà simulato (nel senso civilistico del termine) il contratto di compravendita, ma, semplicemente, ai fini fiscali, evidenzerebbe come la forma non corrisponde alla sostanza dell'operazione, finalizzata a un illecito risparmio fiscale, individuabile appunto nelle imposte non versate sul prezzo artatamente ridotto grazie alla sostanziale coincidenza tra parte venditrice e parte acquirente.

Del resto, in caso di simulazione sussiste una volontà diversa da quella manifestata, mentre nel caso di specie i contratti sarebbero realmente voluti dalle parti, ma finalizzati al proposito di aggirare una norma fiscale e ottenere un illecito risparmio di imposta.

Le due fattispecie dunque non sono assimilabili.

Le operazioni relative a tali comportamenti potrebbero quindi essere legittimamente riqualficate dall'Amministrazione Finanziaria.

Proprio perché bisogna avere riguardo all'intrinseca natura dell'operazione, anche se non vi corrispondono il titolo e la forma apparente, vengono infatti in considerazione, ai fini impositivi, non solo gli effetti voluti dalle parti, ma anche quelli che, anche se non voluti, il negozio è oggettivamente (fiscalmente) idoneo a produrre, compresa la rideterminazione del corretto valore normale degli immobili svenduti "a saldo" ai soci, in maniera antieconomica rispetto al fine di lucro tipico di una società di capitali con personalità giuridica autonoma.

E nel far questo, come detto, l'ufficio potrà anche utilizzare i valori Omi, seppur nei limiti e con le modalità indicate anche dalla recente circolare n. 18/E del 14 aprile, la quale ha ricordato come lo scostamento dai valori Omi dovrà comunque essere supportato da altri elementi presuntivi idonei a integrare la prova della pretesa.

L'avvenuta approvazione della legge comunitaria 2008 non ha comportato, infatti, la totale scomparsa del concetto di valore normale, così come determinato sulla base dei dati Omi, comportandone semmai la "retrocessione giuridica" da presunzione legale relativa a presunzione semplice e, pertanto, l'eventuale scostamento tra valore normale e prezzo dichiarato, potrà costituire comunque un elemento utilizzabile in sede di accertamento di tipo analitico-induttivo, il quale, grazie ad altri elementi di supporto e integrazione, potrà poi assumere valore di presunzione semplice qualificata, ossia "*grave, precisa e concordante*".

A quel punto spetterà al contribuente, per dimostrare l'illegittimità della ricostruzione dell'ufficio e delle prove utilizzate, in ottemperanza al suo specifico onere della prova, mettersi "*nelle condizioni di attivarsi e di dimostrare o l'impossibilità di un loro utilizzo nella fattispecie concreta ovvero l'inaffidabilità del risultato ottenuto, eventualmente confermando al contempo con altre presunzioni la validità del proprio operato*" (vedi Cassazione sentenza 2891/2002).

Del resto, per concludere, in un caso come quello sopra evidenziato, i valori Omi sarebbero solo il mezzo attraverso cui quantificare l'illecito risparmio, ma la ratio del recupero sarebbe in realtà, come detto, quella dell'abuso del diritto; abuso reso possibile dalla sostanziale (anche se non formale) coincidenza tra parte cedente e parte acquirente, ricercata proprio al fine della futura sottofatturazione nella compravendita degli immobili.

Onere dell'Amministrazione finanziaria sarà dunque, in questi casi, individuare quale sia la corretta operazione fisiologica che il contribuente avrebbe dovuto porre in essere (nella fattispecie in esame la vendita a valore normale) e quali sono gli effetti fiscali (di vantaggio) che il contribuente ha illegittimamente ottenuto grazie alla predisposizione di un'operazione non fisiologica, in quanto non sorretta da valide ragioni economiche (la sottofatturazione degli immobili, sostanzialmente "assegnati" ai soci a prezzi "di costo", con perdita fiscale e crediti Iva per la società).

Dato peraltro che la contestazione dell'abuso del diritto rileva solo ai fini fiscali, la riqualificazione dell'operazione (attinente, a dire il vero, più i suoi effetti che la natura della stessa) interverrebbe solo sul lato probatorio, al fine cioè di evidenziare, sotto un profilo di verosimiglianza, dati certi presupposti indiziari, quale sarebbe dovuta essere (e non quale è stata: differenza con la simulazione) l'operazione (e i relativi effetti fiscali) consentita dall'Ordinamento (e, nel caso di specie, dalle leggi di mercato).

In sostanza, nel caso ipotizzato, la ricostruzione della natura abusiva dell'operazione (fuori dagli ordinari criteri di mercato, data la natura artefatta della forma societaria prescelta) rappresenterebbe proprio uno di quegli ulteriori elementi presuntivi a supporto della validità dei valori Omi, richiesta, come detto, anche dalla recente circolare n. 18/2010.

di

Giovambattista Palumbo

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/metro-dei-valori-mercato-nelle-cessioni-immobiliari-dubbe>