

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

Giurisprudenza

Omi, Borsa e indagini finanziarie: più che sufficienti per la rettifica

2 Aprile 2021

Il Collegio di legittimità è intervenuto sul corretto reperimento del valore di mercato di un immobile, ai fini dell'accertamento delle imposte di registro e ipocatastali



La Corte di cassazione, con l'ordinanza n. 4141 del 17 febbraio 2021, ha chiarito che la rettifica del valore di un bene immobiliare è legittima se fondata, oltre che sulle stime Omi, anche sui valori desumibili dal listino ufficiale di una Borsa immobiliare e sulle risultanze delle indagini

Fatto e processo di merito

Una srl impugnava l'avviso di liquidazione con cui l'ufficio, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, aveva elevato il valore di un fabbricato, a uso autorimessa, sito in Roma, a oltre il triplo del prezzo dichiarato in atto.

La Ctp di Roma accoglieva parzialmente il ricorso riducendo il valore accertato di una certa percentuale.

La società ricorreva avanti alla Ctr del Lazio e l'Agenzia delle entrate resisteva, proponendo pure appello incidentale al fine di chiedere la conferma dell'attività accertativa nella sua integralità.

Decisione d'appello

La Ctr laziale rigettava entrambi gli appelli sul rilievo che l'ufficio aveva determinato il valore del bene sulla base dei valori Omi, tenendo conto anche delle quotazioni del listino ufficiale della Borsa immobiliare di Roma e si era avvalso di indagini finanziarie.

Tuttavia, osservava il Collegio d'appello - nonostante la legittimità della rettifica - i valori indicati dall'ufficio erano stati correttamente ridotti dai giudici di primo grado, dato che i parametri Omi di riferimento riguardavano superfici adibite a *box* singoli, mentre il bene di cui si tratta era un *garage* seminterrato, di vetusta costruzione, sito in zona periferica e sul quale si riversavano le acque reflue di un giardino esterno.

Ricorso per cassazione

La vertenza finiva, quindi, avanti alla Corte di legittimità a seguito di ricorso della contribuente, che - per quanto ci consta in questa sede - si doleva della circostanza che la Ctr aveva ritenuto la legittimità dell'avviso di accertamento benché esso fosse basato sui valori Omi, che sono privi di valenza probatoria, in violazione dell'articolo 51 Dpr n. 131/1986.

Ordinanza

Nel rigettare il ricorso della società, la Cassazione richiama l'orientamento di legittimità secondo cui *"in tema di accertamento dei redditi di impresa, in seguito alla sostituzione dell'art. 39 Dpr 600/1973 ad opera dell'art. 24, comma 5, della legge 88/2009, che, con effetto retroattivo, stante la sua finalità di adeguamento al diritto dell'Unione europea, ha eliminato la presunzione legale relativa (introdotta dall'art. 35, comma 3 DI 223/2006, conv. con modif. nella legge 248/2006) di corrispondenza del corrispettivo della cessione di beni immobili al valore normale degli stessi (così ripristinando il precedente quadro normativo in base al quale, in generale, l'esistenza di attività non dichiarate può essere desunta <<anche sulla base di presunzioni semplici, purché siano gravi, precise e concordanti>>), 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 ed il valore normale del bene quale risulta dalle quotazioni Omi, ma richiede la sussistenza di ulteriori elementi indiziari gravi, precisi e concordanti"* (cfr Cassazione, pronunce nn. 2155/2019 e 9474/2017).

Il principio - osserva la suprema Corte - è applicabile anche all'imposta di registro, con effetto retroattivo, stante la finalità di adeguamento al diritto dell'Unione europea (cfr Cassazione, decisione n. 11439/2018).

Quotazioni Omi: da sole insufficienti

Le quotazioni Omi, risultanti dal sito *web* dell'Agenzia delle entrate, quindi, non costituiscono una fonte tipica di prova del valore venale in comune commercio del bene oggetto di accertamento, ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, essendo idonee a condurre a indicazioni di valore di larga massima (cfr Cassazione, pronuncia n. 25707/2015).

Il riferimento alle stime effettuato sulla base dei valori Omi non è, quindi, idoneo e sufficiente a rettificare il valore dell'immobile, tenuto conto che il valore dello stesso può variare in funzione di

molteplici parametri (cfr Cassazione, pronunce n. 18651/2016, 11439/2018 e 21813/2018).

Dall'orientamento di nomofilachia evidenziato consegue che un avviso di liquidazione basato esclusivamente sui valori Omi non può ritenersi fondato sotto il profilo motivazionale e, in difetto di ulteriori elementi forniti dall'Agenzia delle entrate, non può indicare congruamente il valore venale in comune commercio del bene.

Caso specifico

Tuttavia, osservano i togati di legittimità, nel caso in commento, l'avviso di accertamento non era fondato solo sui valori Omi ma anche sul fatto che essi corrispondevano a quelli che si evincevano dalle quotazioni del listino ufficiale della Borsa immobiliare di Roma e da indagini finanziarie.

In proposito, l'articolo 51 del Dpr n. 131/1986 prevede che l'ufficio finanziario possa procedere alla rettifica del valore indicato nell'atto con riferimento non solo alle compravendite aventi a oggetto beni simili o al reddito netto di cui l'immobile sia suscettibile ma anche a ogni altro elemento, sicché compete al giudice di merito la valutazione della valenza probatoria degli elementi indicati.

Tra l'altro, la stessa Corte ha precisato che, in tema di imposta di registro e di Invim, deve escludersi che, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 51, comma 3 Dpr 131/1986, là dove prevede che l'ufficio, ai fini della rettifica del valore dei beni immobili, può fare ricorso a vari parametri, “*nonché ad ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai comuni*”, si configuri un criterio di valutazione non autonomo (alternativo agli altri e idoneo, al pari di essi, a sorreggere l'accertamento), ma semplicemente integrativo rispetto agli altri due criteri in precedenza contemplati dalla norma (il criterio comparativo e quello del reddito). Infatti, l'interposizione della congiunzione “*nonché*” non presenta, di per sé, alcuna caratteristica lessicale decisiva, posto che alla menzionata congiunzione non è estraneo il significato di “e anche” (cfr Cassazione, pronunce nn. 1961/2018 e 2951/2006).

In ultima analisi, l'attività accertativa, posta in essere dall'Amministrazione finanziaria è stata ritenuta dai supremi giudici congrua proprio perché fondata sui valori Omi, che non venivano presi come punto di riferimento *sic et simpliciter* (circostanza che avrebbe portato all'annullamento dell'atto impugnato), ma che erano corroborati da altri “elementi di valutazione”, quali quelli menzionati, ritenuti di sicura e oggettiva attendibilità.

di

Martino Verrengia

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/omi-borsa-e-indagini-finanziarie-piu-che-sufficienti-rettifica>