



N.protocollo: 21/2009

08 ottobre 2009

Oggetto: SOGGETTI IVA - PER LE CESSIONI DI IMMOBILI

La Legge Comunitaria (art.24 della L. n.88/09 in vigore dal 29 luglio scorso) è intervenuta sul fronte degli “accertamenti immobiliari” abrogando la c.d. regola del “valore normale OMI”. Vediamo in sintesi lo scenario oggi in vigore.

Le vecchie regole

La Legge Prodi – Bersani (D.L. n.223/06) aveva introdotto un sistema di presunzioni in base al quale, in buona sostanza, quando il “valore normale” (o valore di comune commercio) **dell’immobile trasferito da un’impresa** era superiore al corrispettivo dichiarato in atto, si era, in pratica, in presenza di una prova sostanziale di avvenuta evasione fiscale e ciò a prescindere dalle risultanze delle scritture contabili dell’impresa stessa (l’evasione si configurava per l’Iva, per le imposte sui redditi e per l’Irap).

Il “valore normale” degli immobili poteva essere determinato:

1. a tavolino, attraverso l’utilizzo di stime territoriali predigerite a cura del cosiddetto OMI (osservatorio del mercato immobiliare);
2. in misura pari al o ai finanziamenti erogati all’acquirente.

Il meccanismo, così molto sinteticamente delineato, era stato aspramente criticato sia dai più attenti commentatori, sia dalla Giurisprudenza che, in molti casi, aveva bocciato gli accertamenti del Fisco. In particolare, le critiche più aspre erano state mosse nell’ambito dell’Iva, in relazione ad un’evidente violazione della disciplina comunitaria ad opera di un sistema che avrebbe identificato in via automatica nel valore normale del bene, la base imponibile dell’imposta sul valore aggiunto. Va ricordato che un automatismo di questo tipo è legittimato dalla Direttiva comunitaria solo riguardo ad alcune specifiche fattispecie (tra le quali non rientrano di certo i trasferimenti immobiliari), fatte salve le ipotesi di specifiche autorizzazioni rilasciate dalla Commissione su richiesta degli Stati; ed, in questo senso, l’Italia non aveva avviato alcuna procedura specifica.

Ordinariamente, infatti, l’Iva si fonda, come noto, sul criterio del corrispettivo.

Non a caso, a carico dell’Italia, era stata avviata una procedura di infrazione a cura dell’UE.

La legge Comunitaria 2008 – il ritorno al passato

La Legge Comunitaria 2008 ha, in pratica, azzerato il sistema introdotto dalla Prodi – Bersani.

Si torna, quindi, ad un regime nel quale il maggior valore di mercato dell’immobile rispetto al prezzo di trasferimento dichiarato, può essere, al massimo, un mero indizio di evasione e come tale, quindi, una presunzione semplice.

Ne consegue che l’Ufficio, se intende accertare l’impresa che ha trasferito l’immobile, dovrà obbligatoriamente farsi carico di ogni onere sia in merito alla motivazione dell’accertamento fiscale, sia in ordine alla prova dell’avvenuta evasione, in quanto non potrà più contare su alcuna presunzione di legge a proprio favore.



studio associato zaniboni

Berva Dr. Paola - Conti Dr. Roberto - Zaniboni Dr. Fabrizio

Dottori Commercialisti – Revisori Contabili



Il problema pratico che si pone, oggi, nel valutare gli effetti della recente modifica normativa, è capire quali siano gli effetti in relazione alle attività di verifica e accertamento già svolte o da svolgere sugli anni interessati, invece, dall'applicazione delle regole recedenti.

L'orientamento prevalente (e condivisibile) è che, trattandosi di una modifica di tipo "procedurale", l'ultimo intervento possa avere efficacia retroattiva e, quindi, possa essere utilizzato a favore dei contribuenti anche per gli anni precedenti.

Va detto, comunque, che relativamente agli accertamenti già confezionati per il passato, l'Agenzia delle Entrate nella stragrande maggioranza dei casi, ha motivato la propria pretesa non solo avendo riferimento allo scostamento tra valore normale (OMI) e corrispettivo di cessione, ma evidenziando anche una serie di ulteriori elementi (acquisizione dei preliminari e dei fascicoli mutui dalle banche, interrogazione degli acquirenti, verifiche bancarie, constatazione di significativi scostamenti di prezzi tra vendite di immobili con le medesime caratteristiche da parte della stessa impresa). In questi casi, ovviamente, la situazione è molto più delicata non trattandosi di mera constatazione della scostamento di valore e dovrà essere attentamente valutata caso per caso.