

L'antieconomicità negli accertamenti immobiliari

di [Gianfranco Antico](#)

Publicato il 29 Giugno 2021

La Corte di Cassazione torna ad occuparsi ancora dell'antieconomicità negli accertamenti immobiliari, cassando la pronuncia del giudice di merito che aveva accolto le doglianze del contribuente.

Un caso di rilevata antieconomicità negli accertamenti immobiliari

L'Agenzia delle Entrate notificava ad una Srl un avviso di accertamento per Irap, Ires ed Iva per l'anno 2007 con il quale rideterminava i maggiori ricavi derivanti dalla vendita di immobili ad un prezzo inferiore a quello effettivo.

Autonomi avvisi per la ripresa del corrispondente reddito di partecipazione, erano notificati ai singoli soci.

L'impugnazione degli avvisi era, previa riunione dei ricorsi, rigettata dalla CTP di Parma.

La sentenza veniva riformata dal giudice d'appello che riteneva infondata la pretesa erariale.

La CTR, in particolare, ha affermato:

- *«per i valori OMI e, per analogia anche per quelli Flaip, si può parlare di presunzione semplice munita dei requisiti di gravità, precisione e concordanza, idonea a fondare l'accertamento, solo qualora sussistano ulteriori elementi quali dichiarazioni degli acquirenti, documentazione extracontabile, contratti preliminari che espongano importi diversi rispetto a quelli indicati nei rogiti, indagini bancarie che denotino comportamenti anomali, comparazione con immobili simili da indicare nello specifico.*

In assenza di queste evenienze non può essere rettificato il corrispettivo indicato negli atti di



vendita»;

- «in molte sentenze i giudici di merito si sono espressi nel senso di non ritenere rilevanti i valori dei mutui, ben potendo la differenza rilevata tra prezzo dichiarato e il valore risultante dal mutuo riferirsi a esigenze di finanziamento per spese di altra natura»;
- «la supposta antieconomicità ... non può essere ritenuta di natura rilevante nei termini in cui è stata rilevata. Infatti, il concetto di antieconomicità deve essere il punto di arrivo di un percorso logico compiutamente evidenziato e documentato che, partendo dall'esame dei dati di parte dichiarati nell'arco di un sufficiente intervallo temporale di riferimento, dimostri l'assoluta incapacità dell'azienda di sopravvivere nel mercato di riferimento e la sua inspiegabile esistenza in vita, ovvero l'incomprensibilità delle sue scelte sotto il profilo della economicità e ragionevolezza.

Elementi non presenti n

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento