

---

# La sproporzione tra l'importo del mutuo e prezzo degli immobili legittima la rettifica del prezzo di vendita?

---

di [Isabella Buscema](#)

Pubblicato il 13 Gennaio 2022

Torniamo su un argomento che interessa le **verifiche fiscali** sulle **compravendite immobiliari**: la **sproporzione tra l'importo del mutuo** acceso dall'acquirente rispetto al **prezzo di vendita degli immobili** legittima la **rettifica del prezzo di vendita**?

Tale sproporzione potrebbe indicare un importo versato in nero rispetto al prezzo dichiarato in atto.

Nei confronti del soggetto, che prende a prestito dei soldi dalla banca per pagare un immobile, che a rogito vale molto meno, scattano i controlli del fisco.

Ciò premesso, il divario, molto consistente, tra importi dei mutui e prezzo dei beni indicato nei contratti di vendita, va considerato presunzione caratterizzata da gravità e precisione, anche se unica ovvero il rapporto tra valore dei mutui e l'importo del prezzo degli immobili riportato nel contratto, può valere come presunzione semplice?

E' giustificato l'operato del fisco che ritiene la somma erogata dalle banche utilizzata per il pagamento dell'effettivo prezzo degli immobili?

## Nozione di mutuo

L'importo del mutuo erogato dalle banche, in genere, è coperto dal valore dell'immobile sul quale viene iscritta l'ipoteca, per consentire all'istituto di credito, in caso di mancata restituzione delle somme, di recuperare con l'azione esecutiva sull'immobile.

Peraltro, secondo la deliberazione 22 aprile 1995 del Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio:

*"l'ammontare massimo dei finanziamenti di reddito fondiario è pari all'80 per cento del valore dei beni ipotecati.*

*Tale percentuale può essere elevata fino al 100 per cento qualora vengano prestate garanzie integrative".*



Analogamente la Circolare della Banca d'Italia n. 229 del 21 aprile 1999, Titolo V cap., sez. II, stabilisce che:

*"Le banche possono concedere finanziamenti di credito fondiario per un ammontare massimo pari all'80 per cento del valore dei beni immobili ipotecati".*

**Il finanziamento non può essere superiore all'80% del valore dell'immobile ipotecato**, valore determinato dalla stima del perito nominato dalla banca.

Tale importo può, in via del tutto eccezionale, giungere al 100% solo ove vengano fornite garanzie integrative, quali: fidejussioni bancarie, assicurative, fideiussione di consorzi, cessioni di crediti pubblici ecc.

## **Presunzione semplice**

Qualora sia contestato un diverso prezzo di vendita, realizzato a seguito di cessione a titolo oneroso di un'unità immobiliare, l'onere di fornire la prova che l'operazione è parzialmente (q

## 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](#)