

# Compravendita di immobile e occultamento del reale corrispettivo pattuito: conseguenze fiscali

di [Isabella Buscema](#)

Publicato il 31 Maggio 2022

L'occultamento del reale corrispettivo pattuito, in caso di compravendita di immobile, comporta l'applicazione oltre delle sanzioni anche della maggiore imposta di registro sul corrispettivo così accertato?

Occorre differenziare la rettifica del valore venale dell'immobile, dalla rettifica nell'ambito del recupero dell'imposta (e relative sanzioni)?

La semplice opzione per la determinazione automatica o catastale della base imponibile esonera il contribuente da accertamenti sul corrispettivo dichiarato?

L'opzione per il criterio di valutazione automatica catastale, in presenza di scostamento dai valori OMI e di prelievi ingiustificati, permette al fisco l'applicazione della maggiore imposta sui corrispettivi accertati?

L'amministrazione deve provare anche la destinazione delle somme prelevate in conto corrispettivo?

## Occultamento del corrispettivo pattuito nella compravendita di immobili: i principi

Occorre differenziare la **rettifica del valore venale dell'immobile** ai sensi del secondo comma dell'articolo 51 e del primo comma dell'articolo 52 d.P.R. 131/86, dalla **rettifica nell'ambito del recupero dell'imposta** (e relative sanzioni) ex art. 1, comma 495, 497 e 498, legge 266/05.

In caso di **recupero dell'imposta dovuta**, sulla parte sulla parte di **corrispettivo occultato**, il presupposto dell'imposizione non deriva dal radicale disconoscimento del criterio del "prezzo valore" (cioè della facoltà delle parti di chiedere ed ottenere l'imposizione automatica in base al valore catastale del bene, così come reso possibile in presenza di determinati requisiti oggettivi e soggettivi e dal conseguente ripristino dei parametri ordinari di imposizione ex artt. 51 e 52 d.P.R. 131/86, preclusi dalla legge).

L'avviso opposto, nel caso di specie, muove non dalla valutazione del bene secondo criteri di mercato, ma dalla contestazione della violazione dell'obbligo, per le parti che optino per la valutazione automatica,

di dichiarare comunque in atto il corrispettivo effettivamente pattuito (comma 497 cit.).

In caso di **accertato occultamento**, anche parziale, le **imposte** sono **dovute sull'intero importo di quest'ultimo** e si applica la **sanzione amministrativa** dal cinquanta al cento per cento della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto l'importo della sanzione eventualmente irrogata ai sensi dell'articolo 71 del medesimo decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986.

L'applicazione della tassazione al contratto di vendita in base al cd prezzo valore non vieta all'ufficio di procedere a rettifica laddove sussistono elementi gravi precisi e concordanti che facciano realisticamente supporre che una parte del corrispettivo sia stata occultata.

Tali principi sono stati statuiti dalla Corte di Cassazione<sup>[1]</sup>.

## **Il caso di Cassazione: occultamento reale corrispettivo pattuito e applicazione maggiore imposta di registro sul corrispettivo accertato**

Il fisco, con apposito avviso di liquidazione, ha **contestato** ad un contribuente, acquirente di un immobile, l'**occultamento del reale corrispettivo pattuito, con conseguente applicazione oltre delle sanzioni anche della maggiore imposta di registro sul corrispettivo così accertato**.

Il giudice del gravame, in riforma della prima decisione, ha ritenuto legittimo l'avviso di liquidazione notificato al già menzionato contribuente per l'acquisto di un immobile abitativo.

Il giudice del gravame, in particolare, ha osservato che: legittimamente l'ufficio, dopo aver riscontrato un *"significativo scost*

**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