

Il mutuo e la relativa perizia legittimano la rettifica del corrispettivo di cessione dell'immobile

di [Gianfranco Antico](#)

Pubblicato il 9 Ottobre 2024

Quali rischi fiscali sussistono se in una compravendita immobiliare il mutuo erogato è superiore al prezzo dell'immobile? L'importo del mutuo (confortato anche dalla perizia) può essere legittima prova per un accertamento di un maggior reddito?

In tema di **accertamento induttivo** del reddito d'impresa, il **maggior reddito derivante dalla cessione di beni immobili** può essere fondato sull'esistenza di uno scostamento tra il minor prezzo indicato nell'atto di compravendita e l'importo del mutuo erogato all'acquirente, tenuto conto dei valori periziati per la richiesta dei mutui, senza che ciò comporti alcuna violazione delle norme in materia di onere della prova; né può costituire fatto notorio, di comune esperienza, che vengano effettuate perizie che sovrastimano l'immobile per consentire la stipulazione di contratti di mutuo di maggior importo. Sono queste le conclusioni raggiunte dalla Corte di Cassazione.

La ricostruzione del fatto: mutuo erogato superiore al prezzo di vendita

Accertamento induttivo e presunzioni sui prezzi di vendita degli immobili

La Corte di Cassazione ha accolto il ricorso erariale avverso la pronuncia di secondo grado, che aveva *ribaltato* la decisione dei giudici di prime cure, che aveva accolto l'impugnazione, non riconoscendo legittimo il rilievo operato dall'Ufficio, per l'annualità 2005, nei confronti di una società, esercente l'attività di compravendita immobiliare. In particolare, **la ripresa a tassazione, riguardava la cessione di alcune unità immobiliari, dove erano stati indicati prezzi di vendita che, a seguito di indagini bancarie, si erano rivelati inferiori all'importo dei mutui accesi dagli acquirenti e alle stesse perizie redatte per**



l'erogazione dei mutui. Con il ricorso in cassazione, le Entrate censurano la sentenza, che non avrebbe valutato adeguatamente gli elementi presuntivi offerti dall'Ufficio circa l'inattendibilità del prezzo indicato nelle compravendite, svalutando la circostanza che i mutui accesi dagli acquirenti riguardavano som

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