

# Accertamento induttivo su compravendita immobiliare

di [Martina Di Giacomo](#)

Publicato il 13 Novembre 2024

L'accertamento induttivo del reddito d'impresa può giustificarsi con la discrepanza tra il prezzo di vendita di un immobile e l'importo del mutuo concesso, senza violare le norme sull'onere della prova. Un'analisi approfondita svela il rigore richiesto dalla giurisprudenza nel riconoscere i cosiddetti fatti notori: scopriamone i dettagli! In caso di mutuo erogato maggiore del prezzo di compravendita dell'abitazione, appare quasi come fatto notorio che sia stato versato una parte del prezzo in nero. Vediamo cosa significa basare un accertamento sul fatto notorio....

In tema di **accertamento induttivo del reddito d'impresa**, l'accertamento di un **maggior reddito derivante dalla cessione di beni immobili** può essere fondato anche soltanto sull'esistenza di uno scostamento tra il minor prezzo indicato nell'atto di compravendita e l'importo del mutuo erogato all'acquirente, ciò non comportando alcuna violazione delle norme in materia di onere della prova. Secondo la Corte di Cassazione, **non può essere considerato fatto notorio che gli acquirenti ottengano perizie sovrastimate per ottenere somme maggiori a titolo di mutuo sull'immobile.**

## Accertamento su compravendita immobiliare basato sul mutuo

La sentenza in commento è motivo di approfondimento in quanto emerge che l'amministrazione finanziaria può contestare il maggior reddito d'impresa risultante dalla cessione di immobili in relazione al contratto di mutuo stipulato e alla differenza tra l'importo stipulato e quello erogato all'acquirente.

## Il mutuo maggiore del prezzo di vendita è fatto notorio di evasione

È bene soffermarsi sul concetto di "fatto notorio" (nozioni di comune esperienza), intendendo con il termine fatto notorio una circostanza conosciuta da una pluralità di un determinato luogo e in un certo tempo con tale grado di certezza da apparire indubitabile ed incontestabile, non invece che tipo di evento o situazione solo probabile. Il notorio secondo la tesi più accreditata sia in dottrina che in giurisprudenza è un fatto naturale o umano o una situazione di fatto la cui verifica risulta radicata come certezza nel patrimonio conoscitivo comune alla collettività, cioè alla generalità dei cittadini del tempo e



---

del luogo in cui viene presa la decision

## 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