

# Mutui superiori al prezzo di vendita: accertamento legittimo

di [Martino Verrengia](#)

Pubblicato il 10 Gennaio 2025

La Cassazione, con una recente sentenza, riafferma l'importanza del valore del mutuo nelle compravendite immobiliari. Quando l'importo del mutuo risulta significativamente superiore al prezzo dichiarato nell'atto di vendita, il Fisco può legittimamente presumere l'esistenza di pagamenti non dichiarati. La sentenza chiarisce inoltre i limiti dell'uso del "fatto notorio", escludendo che perizie bancarie sovrastimate possano essere considerate come elemento probatorio valido.

## Mutui superiori al prezzo di vendita: la Cassazione avalla gli accertamenti fiscali

La Suprema Corte di cassazione ha stabilito che 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 solamente sull'esistenza di uno scostamento tra il minor prezzo indicato nell'atto di compravendita e l'importo del mutuo erogato all'acquirente**, in quanto tale procedura non comporta nessuna violazione della normativa in materia di onere della prova. Non solo: i giudici di legittimità ricordano anche che il

**ricorso alle nozioni di comune esperienza (fatto notorio)**, comportando una deroga al principio dispositivo ed al contraddittorio, in quanto introduce nel processo civile prove non fornite dalle parti e relative a fatti dalle stesse non vagliati né controllati, **va inteso in senso rigoroso, e cioè come fatto acquisito alle conoscenze della collettività con tale grado di certezza da apparire indubitabile ed incontestabile**. Di conseguenza, restano estranei a tale nozione le acquisizioni specifiche di natura tecnica, gli elementi valutativi che implicano cognizioni particolari o richiedono il preventivo accertamento di particolari dati, nonché quelle nozioni che rientrano nella scienza privata del giudice, poiché questa, in quanto non universale, non rientra nella categoria del notorio, neppure quando derivi al giudice medesimo dalla pregressa trattazione di analoghe controversie.



---

## I fatti in causa: valore del mutuo sproporzionato rispetto al prezzo dell'immobile

La vertenza aveva ad oggetto un avviso di accertamento a carico di una srl emiliana, con il quale l'Agenzia delle Entrate recuperava a tassazione maggiori ricavi non dichiarati

### 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