I valori OMI sono presunzioni ai fini del registro

di Gianfranco Antico

Pubblicato il 14 Dicembre 2016

l'OMI ha valore presuntivo ed indiziario, non idoneo da solo a far reggere la rettifica ai fini dell'imposta di registro; un utilissimo approfondimento per capire le modalità di accertamento utilizzate oggi dal Fisco e per prevenire contestazioni sul prezzo di vendita dell'immobile

L'OMI ha valore presuntivo ed indiziario, non idoneo da solo a far reggere la rettifica ai fini dell'imposta di registro.

Sono queste, sinteticamente, le conclusioni cui giunge la Corte di Cassazione con la **sentenza n. 21569 del 26 ottobre 2016**.

Secondo i massimi giudici:

> *"le stime dell'OMI, meri valori presuntivi ed indiziari inidonei da soli a determinare un maggior valore non sono idonee a fondare il differente accertamento del valore effettuato dall'Ufficio e dovevano essere integrate da altri elementi probatori, per essere considerate ragionevolmente attendibili.*
>
> *Infatti questa Corte ha precisato al riguardo che (Sez. 6-5, Ordinanza n. 25707 del 21/12/2015).*
>
> *Le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, ove sono gratuitamente e liberamente consultabili, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili dal giudice ai sensi dell'art. 115, comma 2, c.p.c., sono idonee solamente a 'condurre ad indicazioni di valori di larga massima'".*

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

IL DETTATO NORMATIVO

In forza di quanto disposto, dall'art. 51, del D.P.R. n. 131/86, per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari e per quelli che hanno per oggetto aziende o diritti reali su di esse, si intende per valore il valore venale in comune commercio.

Il comma 3, del citato articolo 51, prevede che per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari l'ufficio, ai fini dell'eventuale rettifica, controlla il valore avendo riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto o a quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo, che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni, ovvero al reddito netto di cui gli immobili sono suscettibili, capitalizzato al tasso mediamente applicato alla detta data e nella stessa località per gli investimenti immobiliari, nonchè ad ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai comuni.

Il comma 4, del citato articolo 51, del D.P.R. n. 131/86 prevede che per gli atti che hanno per oggetto aziende o diritti reali su di esse il valore è controllato dall'ufficio con riferimento al valore complessivo dei beni che compongono l'azienda, compreso l'avviamento ed esclusi i beni indicati nell'art. 7 della parte prima della tariffa (atti di natura traslativa di diritti su natanti, imbarcazioni e navi, con i limiti previsti) e art. 11-bis della tabella (atti di natura traslativa o dichiarativa aventi ad oggetto veicoli iscritti nel pubblico registro automobilistico), al netto delle passività risultanti dalle scritture contabili obbligatorie o da atti aventi data certa a norma del codice civile, tranne quelle che l'alienante si sia espressamente impegnato ad estinguere e quelle relative ai beni di cui al citato art. 7 della parte prima della tariffa e art. 11-bis della tabella.

L'ufficio può tenere conto anche degli accertamenti compiuti ai fini di altre imposte e può procedere ad accessi, ispezioni e verifiche secondo le disposizioni relative all'imposta sul valore aggiunto.

Ai sensi dell'art. 52, del D.P.R. n. 131/86, l'ufficio, se ritiene che i beni o i diritti di cui sopra hanno un valore venale superiore al valore dichiarato o al corrispettivo pattuito, prevede con lo stesso atto alla rettifica e alla liquidazione della maggiore imposta, con gli interessi e le sanzioni.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

L'avviso di rettifica e di liquidazione della maggiore imposta deve contenere l'indicazione del valore attribuito a ciascuno dei beni o diritti in esso descritti, degli elementi di cui all'art. 51 in base ai quali è stato determinato, l'indicazione delle aliquote applicate e del calcolo della maggiore imposta, nonchè dell'imposta dovuta in caso di presentazione del ricorso.

La motivazione dell'atto deve indicare i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che lo hanno determinato.

Se la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto nè ricevuto dal contribuente, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama, salvo che quest'ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale.

L'accertamento è nullo se non sono osservate le disposizioni di cui al comma 2-bis, dell'articolo 52 citato.

Il comma 4, dell'articolo 52, prevede che non sono sottoposti a rettifica il valore o il corrispettivo degli immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, dichiarato in misura non inferiore, per i terreni, a 75 volte il reddito dominicale risultante in catasto e, per i fabbricati, a 100 volte il reddito risultante in catasto, aggiornati coi coefficienti stabiliti per le imposte sul reddito, nè i valori o corrispettivi della nuda proprietà e dei diritti reali di godimento sugli immobili stessi dichiarati in misura non inferiore a quella determinata su tale base a norma degli artt. 47 e 48.

Detta disposizione non si applica per i terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria.

In forza del comma 5-bis, dell'articolo 52, del D.P.R. n. 131/86, le disposizioni dei commi 4 e 5 non si applicano relativamente alle cessioni di immobili e relative pertinenze diverse da quelle disciplinate dall'art. 1, c. 497, della L. n. 266 del 23 dicembre 205 e successive modificazioni.

In pratica, a partire dall'1 gennaio 2007 la regola del "*prezzo-valore*" è stata estesa a tutte le compravendite di abitazioni e relative pertinenze soggette all'imposta di registro, nelle quali la parte acquirente sia una persona fisica che non agisca nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, chiunque sia il venditore (vale a dire persona fisica o persona giuridica), a condizione che l'acquirente eserciti l'opzione di volersi avvalere della suddetta regola.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Attraverso il sistema del prezzo-valore la base imponibile è determinata in modo automatico, moltiplicando la rendita catastale rivalutata per i coefficienti, indipendentemente dal prezzo indicato nel contratto (che comunque va sempre espresso).

Tale criterio automatico e agevolato di determinazione della base imponibile, tuttavia, viene meno nell'ipotesi in cui le parti occultino, anche in parte, il corrispettivo effettivamente pattuito e lo dichiarino nell'atto in misura inferiore.

In tal caso, le parti dovranno corrispondere le imposte calcolate sull'intero corrispettivo effettivamente pattuito, con applicazione della sanzione amministrativa dal 50% al 100% 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'art.71 del D.P.R. n. 131 del 1986.

Ricordiamo che con l'art. 53-bis, del D.P.R. n. 131/86, è stato esteso al comparto registro i poteri propri delle imposte sui redditi e dell'Iva. In pratica, le attribuzioni ed i poteri di cui agli artt. 31 e ss. del D.P.R. n. 600/73 possono essere esercitati anche ai fini dell'imposta di registro, nonché delle imposte ipotecaria e catastale.

I CONTROLLI AI FINI DEL REGISTRO

Per quanto riguarda i controlli relativi ai valori dichiarati, la circolare n.16/2016 invita a prestare particolare attenzione alla fase della selezione degli atti da sottoporre a controllo concentrando, in tal modo, le risorse disponibili sulle fattispecie con significativi ed elevati profili di rischio ed incontrovertibilmente interessanti, sia dal punto di vista della proficuità che della sostenibilità della pretesa tributaria.

A tal fine, con riferimento agli atti aventi ad oggetto immobili, segnala l'opportunità per i responsabili delle Direzioni provinciali di coinvolgere gli Uffici Provinciali-Territorio (oggi incardinati nell'ambito delle DP delle Entrate) nella delicata fase degli atti da sottoporre a controllo, "*mediante la costituzione di appositi gruppi di lavoro, che facilitino lo scambio di informazioni e permettano la condivisione delle conoscenze e delle esperienze*".

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Tra i possibili criteri selettivi, la circolare n. 16/2016 rileva l'importanza dello scostamento esistente tra il valore dichiarato nell'atto e i valori OMI, ricavabile tramite l'apposito applicativo che consente agli uffici di procedere autonomamente all'analisi e selezione degli atti da sottoporre a controllo, previa individuazione di una soglia di scostamento ritenuta critica.

Tuttavia, gli estensori del documento di prassi in esame, sottolineano "*che le quotazioni OMI - pur costituendo un punto di riferimento importante perché derivanti da puntuali analisi del mercato immobiliare - rappresentano solo il dato iniziale ai fini dell'individuazione del valore venale in comune commercio, per cui dovranno essere necessariamente integrate anche dagli ulteriori elementi in possesso dell'ufficio o acquisiti tramite l'attività istruttoria*", e quindi richiamano quanto previsto dall'art. 51, del D.P.R. n. 131/86, sopra visto.

Per quanto riguarda le modalità istruttorie, viene sottolineata, anche per tale settore impositivo, pur non essendovi obbligo normativo:

> *"l'inderogabile necessità di utilizzare l'istituto del contraddittorio con il contribuente prima dell'emissione dell'avviso di rettifica, quale efficace metodo per il rafforzamento della quantificazione della pretesa tributaria e la riduzione della conflittualità nel rapporto con il contribuente.*
>
> *Il confronto preventivo, infatti, costituisce la modalità istruttoria più valida, poiché consente al contribuente di fornire chiarimenti e documentazione utili a inquadrare in modo più realistico la fattispecie oggetto di stima e, nello stesso tempo, permette all'Amministrazione finanziaria di pervenire a valutazioni più trasparenti e sostenibili".*

Evidenzia la circolare n. 16/2016 che, al di là della possibilità di procedere ad accesso presso l'immobile:

> *"si ritiene opportuno acquisire conoscenza diretta dello stato esteriore e delle caratteristiche degli immobili e della zona in cui sono ubicati, acquisibile anche tramite un sopralluogo o con gli strumenti informatici disponibili in ufficio ed anche accedendo ad Internet.*

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

> *Ciò consente di evidenziare meglio le analogie e le differenze tra l'immobile da valutare e quelli presi come riferimento, sulla base delle principali caratteristiche che influenzano i prezzi di mercato della tipologia di immobile in esame.*
>
> *L'allegazione all'avviso di rettifica dell'immagine dell'immobile può costituire un ulteriore supporto alla motivazione della rettifica".*

Quindi, in alternativa al sopralluogo diretto, potrebbe essere utilizzato Google Maps, che consente di avere una rappresentazione virtuale dell'immobile o della zona in cui insiste.

Anche in ordine ai controlli sull'occultamento di corrispettivo, viene evidenziato che:

> *"la presenza di una notevole differenza percentuale tra il corrispettivo dichiarato per l'immobile trasferito e il valore OMI di riferimento può costituire solo un indizio di evasione.*
>
> *Pertanto, è necessario individuare ulteriori elementi a sostegno della pretesa, facendo ricorso anche ad altri strumenti istruttori, come le indagini finanziarie con le cautele sopra indicate" (vengono richiamate le istruzioni fornite con la circolare n. 6/E del 6 febbraio 2007).*

Se desideri approfondire, Ti invitiamo a leggere il più recente articolo dal titolo: Valori OMI rafforzati per rettificare i ricavi

14 dicembre 2016

Gianfranco Antico

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D