

Critiche della Ue sulla presunzione per i controlli

Compravendite slegate dal valore normale

La pretesa del legislatore italiano di considerare quale base imponibile dell'Iva dovuta per i trasferimenti immobiliari il valore normale del bene ceduto anziché il prezzo pattuito, oltre a costituire una probabile infrazione degli articoli 70 e 73 della direttiva 2006/112/Ce, mette in luce un ragionamento anomalo. Anche alla luce della messa in mora, da parte del commissario Ue Laszlo Kovacs della norma contenuta nel Dl 223/2006 (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri), a seguito di una denuncia studiata e presentata, lo scorso anno, dalla «Commissione per l'esame della compatibilità comunitaria di leggi e prassi tributarie italiane» costituita in seno all'Aidc (Associazione italiana dottori commercialisti), un rapporto corretto tra Fisco e contribuente non può essere impostato sulla base della presunzione assoluta di occultazione di corrispettivo ogni volta che il valore di mercato sia reputato superiore al prezzo. E ciò mediante una valutazione discrezionale effettuata, senza neutralità, da parte dello stesso soggetto in-

teressato a massimizzare il suo introito.

Assumere il valore normale come base imponibile, anche in mancanza di elementi che inducano a ritenere effettivo il mero sospetto di avvenuta occultazione del prezzo pattuito (sospetto attivato, appunto, da un prezzo dichiarato in misura inferiore al valore corrente), significa consegnare le imprese che operano nel mercato immobiliare a una totale incertezza. Anche perché i due anni di sperimentazione dei criteri di valutazione che scaturiscono dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio dimostrano - specialmente sugli immobili nuovi - che spesso le peculiari condizioni, oggettive e soggettive, in cui avviene la compravendita divergono sensibilmente dai numeri che scaturiscono nelle teorie di laboratorio. Si pensi solo alla durata di costruzione di uno stabile. Il periodo di realizzazione ha spesso una durata tale che i prezzi praticati per la vendita delle unità immobiliari possono sensibilmente differire a seconda che si tratti di vendite

"in pianta" (normalmente effettuate a prezzi incentivanti), di vendite effettuate nella fase in cui il cantiere ha uno stato di avanzamento (e quindi un "successo") oppure di vendite a prezzi di "saldo" (se si tratta di unità immobiliari rimaste nel magazzino di cui il costruttore intende disfarsi velocemente).

Ancora, si è sperimentato che gli ambiti territoriali nei quali l'osservatorio immobiliare considera omogenei i prezzi di mercato si presentano, nella realtà, a macchia di leopardo. Sono state riscontrate, infatti, sensibili differenze tra prezzi correnti in zone omogenee, per svariate ragioni. Basta che una data zona sia qualificata dalla presenza di un certo tessuto sociale (si pensi a un forte insediamento di stranieri) oppure di fonti di rumore di particolare fastidiosità (una via del centro storico teatro di movida notturna o simili) per causare un deprezzamento sensibile delle unità immobiliari situate in questi ambiti rispetto a quelle ubicate solamente a qualche decina di metri di distanza.

Va inoltre considerato che il decreto 223 equipara il valore normale all'importo del mutuo erogato all'acquirente per finanziare l'acquisto dell'immobile. Tuttavia, è ormai passata la stagione in cui le banche accettavano di finanziare un importo non superiore all'80% del valore dell'immobile (l'esperienza insegna che spesso viene finanziato un importo ben superiore al 100% del valore del bene ipotecato, talora per effetto di "generose" perizie). Infatti, l'occasione dell'acquisto della casa è talora "sfruttata" per richiedere alla banca il finanziamento non solo del prezzo, ma anche delle imposte e dei costi "accessori" (notaio, mediatori, altri professionisti, trasloco, piccoli o grandi lavori di rifacimento dell'abitazione) quando non anche per "ristrutturare" il debito dell'acquirente, magari in difficoltà con carte revolving o con prestiti al consumo. Oppure per finanziare altre esigenze: acquisto di un'auto o di un pacchetto turistico.

A.Bu.

[www.fiscooggi.it - Rassegna Stampa]