

Originale principio fissato in tre sentenze della Ctp Vicenza sulle compravendite immobiliari

Chi paga in nero non ha replica

Le dichiarazioni non possono assumere valore probatorio

VALERIO STROPPIA

Chi compra o vende casa pagando o incassando una parte del

prezzo in nero non ha diritto di replica davanti al giudice tributario in caso di successivo accertamento da parte dell'amministrazione finanziaria. Infatti, non possono assumere valore probatorio le dichiarazioni di chi «per evidenti motivi di reciproca convenienza» sostiene in sede giurisdizionale la bontà e la rispondenza al prezzo effettivo del prezzo dichiarato nell'atto di compravendita. Il principio è stato affermato per la prima volta dalla Ctp di Vicenza, che con tre sentenze (n. 36, n. 37 e n. 38/06/2010) ha confermato l'operato dell'ufficio delle Entrate di Bassano del Grappa, che aveva contestato maggiori imposte a una società immobiliare che aveva occultato quasi 220 mila euro al fisco. Lo ha reso noto ieri la Direzione regionale del Veneto delle Entrate.

La società, secondo la ricostruzione operata prima dalla Gdf e poi dagli 007 dell'Agenzia, aveva

venduto numerosi immobili dichiarando in sede di rogito notarile un prezzo inferiore a quello reale (incassando dunque la parte non dichiarata in nero), al fine di pagare minore Iva sulla cessione dei beni e minori imposte dirette sul reddito d'impresa. I funzionari dell'amministrazione finanziaria hanno tuttavia ricostruito il costo reale delle abitazioni, basandosi da un lato sui prezzi di mercato degli immobili siti nelle zone interessate (applicando i valori risultanti dalla banca dati Omi gestita dall'Agenzia del territorio), e dall'altro lato sugli importi dei mutui stipulati dagli acquirenti. Questi ultimi, infatti, avevano contratto finanziamenti più consistenti rispetto alle cifre indicate nel rogito.

Pertanto, l'Agenzia ha emesso gli accertamenti, impugnati in seguito dalla società immobiliare davanti alla commissione tributaria. Ma la Ctp di Vicenza ha affermato la correttezza dell'operato del fisco, ritenendo gli elementi di prova raccolti dall'ufficio «gravi, precisi e concordanti».

Nel merito, i giudici vicentini non hanno ritenuto congrue le

memorie difensive presentate dalla società, ma soprattutto non hanno considerato attendibili le dichiarazioni espresse dagli acquirenti degli immobili. Infatti, «per evidenti motivi di reciproca convenienza», questi avevano tutto l'interesse a testimoniare che il prezzo indicato davanti al notaio fosse quello effettivamente pagato; infatti, l'Iva o alternativamente l'imposta di registro sull'acquisto di immobili è calcolata in misura proporzionale rispetto a tale valore. Appare evidente, dunque, come la rettifica del prezzo di vendita ai fini della contestazione di maggiori imposte e sanzioni nei confronti del venditore possa molto probabilmente comportare, in un secondo momento, anche l'accertamento dell'imposta evasa nei confronti dell'acquirente.

Inoltre, dalle sentenze emerge il carattere probatorio del valore normale degli immobili ai fini dell'accertamento, utilizzato applicando l'articolo 35, comma 3, del dl n. 223/2006, che aveva modificato l'articolo 39, comma 1, lettera d) del dpr n. 600/1973.

—© Riproduzione riservata— ■