

Abolito il “valore normale” per le compravendite

di Corrado Sforza Fogliani*

La legge comunitaria 2008 ha abrogato le norme della cosiddetta Manovra Bersani-Visco (d.l. n. 223/06, convertito dalla l. n. 248/06) che avevano introdotto il riferimento al “valore normale” nelle cessioni di immobili.

In sostanza, con le disposizioni ora abrogate erano stati ampliati i poteri di rettifica esercitabili dagli uffici finanziari sia ai fini Iva sia ai fini delle imposte sui redditi (di impresa). In particolare, ai fini Iva era stato consentito agli uffici – relativamente alle operazioni aventi ad oggetto la cessione di beni immobili e relative pertinenze – di rettificare direttamente la dichiarazione annuale Iva (senza prima ispezionare la contabilità del contribuente) quando il corrispettivo della cessione fosse dichiarato in misura inferiore al “valore normale” del bene, per tale intendendosi “il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per beni e servizi della stessa specie o simili in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l’operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi”. Espressione già prevista dalla legge, che con provvedimento dell’Agenzia delle entrate era stata fatta coincidere – in relazione agli immobili – con i valori dell’Osservatorio sui valori immobiliari dell’Agenzia del territorio (Omi). La dichiarazione di un corrispettivo inferiore al “valore normale” del bene integrava – sulla base delle norme ora abrogate – la prova dell’esistenza di operazioni imponibili o l’inesattezza delle indicazioni relative alle operazioni che danno luogo a detrazione. Cosa che in precedenza avveniva solo in presenza di elementi documentali che indicassero tali incongruenze (verbali, fatture ecc.).

Ora le disposizioni della Bersani-Visco sono venute a cessare. Ne consegue che d’ora innanzi l’eventuale differenza tra il corrispettivo pattuito ed il “valore normale” dell’immobile costituirà una mera “presunzione semplice”, dalla quale non potranno più conseguire accertamenti automatici.

*presidente Confedilizia

Inserito in data 7.10.2009