

Lotta all'evasione. Dopo il monito della Ue arrivano le prime critiche dei giudici tributari sugli effetti fiscali del parametro introdotto lo scorso anno

Dal mattone 800 milioni con l'incognita

Il valore «normale» moltiplica i frutti degli accertamenti (+212% nel 2007) ma rischia in giudizio

**Marco Mobili
Gianni Trovati**

Alla prima prova sul campo il parametro del «valore normale» si dimostra un ricostituente quasi prodigioso della lotta all'evasione nelle compravendite immobiliari - soprattutto tra imprese - in grado di creare in tempi record una nuova consistente dote per l'Erario. Su basi, però, che devono ancora dimostrare la loro solidità, e che rischiano di crollare al primo impatto con i giudici delle Commissioni tributarie. Mentre nuove insidie arrivano da Bruxelles, dove la Commissione Europea ha messo in mora l'Italia proprio per le modalità di calcolo dell'Iva sugli immobili, basate su un valore stimato (il «normale», appunto) invece che sull'effettivo importo ottenuto

(si vedano l'articolo a fianco e Il Sole 24 Ore del 15 luglio).

I numeri

Le cifre degli accertamenti ordinari condotti nel 2007 dall'agenzia delle Entrate per stanare imposte dirette, indirette e Iva nascoste dalle compravendite e dall'intermediazione immobiliare sono

da record. All'appello degli ispettori del Fisco hanno risposto quasi 792 milioni di maggiore imposta accertata, con un'impennata del 212% rispetto a 12 mesi precedenti. E le conferme che il turbo siastato innestato proprio dal criterio del valore normale, introdotto dalla Finanziaria 2007 (comma 307 della legge 293/06) arriva dal fatto che mentre le risorse (potenziali) accumulate dal Fisco raddoppiavano abbondantemente, il numero di azioni messe a segno dagli ispettori cresceva a ritmi molto più tranquilli (+39%). Risultato: un accertamento modello 2006 faceva emergere in media una maggiore imposta di 67.700 euro, nel 2007 il risultato medio si è alzato a quota 152.400 euro: il 125% in più.

L'arma del Fisco

Un'accelerata così si spiega solo con gli effetti dell'arma del valore «normale», messa nelle mani del Fisco dall'articolo 35 del Dl 223/06 e dal comma 307 della Finanziaria 2007. Un'arma ancora più potente di quanto questi numeri lascino immaginare, se si pensa che il provvedimento applicativo dell'agenzia delle Entrate è arrivato solo il 27 luglio (è stato pubbli-

cato sulla «Gazzetta Ufficiale» del 7 agosto), per cui nel 2007 ha potuto operare a pieno regime per poco meno di cinque mesi.

La manovra per lo scorso anno ha così alzato l'asticella delle rettifiche degli ispettori sulle transazioni immobiliari, rettifiche prima legate al valore catastale sulla base di una formulazione legislativa poco chiara in materia di accertamento.

Il valore «normale» è invece fissato dalle rilevazioni periodiche dell'osservatorio del mercato dell'agenzia del Territorio (quelle di Milano, Torino, Roma, Napoli e di altre grandi città sono state aggiornate meno di un mese fa), articolate per zone omogenee e per tipologie di immobili e, naturalmente, molto più vicine ai valori reali rispetto ai parametri catastali. Alla stretta del nuovo parametro - che abbraccia le abitazioni cedute tra imprese, i fabbricati strumentali, le aree edificabili e i terreni agricoli - sfuggono solo le abitazioni cedute a persone fisiche e, a determinate condizioni, le imprese in regime di esenzione Iva.

Risultati
Il ricostituente del valore «normale» ha moltiplicato i frutti degli accertamenti immobiliari praticamente in tutta Italia. Un quarto dei risultati è appannaggio dei soli ispettori lombardi, che anche in questo settore si confermano capofila (per gli accertamenti fiscali complessivi si veda Il Sole 24 Ore del 30 giugno) e nel 2007 mettono gli occhi su 195,6 milioni di imposta evasa sugli immobili (+158% rispetto al 2006). L'impennata si fa spettacolare in Umbria, che con 61 accertamenti (+36% rispetto al 2006) fa emergere 18,5 milioni (+3.230%) e in Puglia, che mette a segno 139 azioni (+29% sull'anno prima) per una nuova imposta totale di 103,5 milioni (+1400%). In crescita anche gli accertamenti con adesione, che tuttavia con un bottino complessivo di 33,4 milioni (+223% rispetto al 2006) nel mattone rimangono anche nel 2007 relegati a un ruolo marginale. Ma anche su queste accelerazioni a quattro cifre pende ora la spada di Damocle del contenzioso, che dall'Europa ai giudici tributari di casa nostra mostra una netta convergenza di vedute: in base alla quale un valore stimato, in assenza di altri elementi, non è un pilastro sufficiente per reggere le maggiori pretese erariali.

SUL TERRITORIO

Dalla Lombardia il 25% dell'imposta emersa con i controlli
Impennata record in Umbria (+3.230%)

Milano

187.660 €

Valore normale

■ Per un monolocale di 44 mq al primo piano di un palazzo nei dintorni della stazione centrale, ristrutturato da meno di 4 anni, il valore normale si attesta a 187.660 euro. Se negli ultimi 4 anni non è intervenuto un restauro, il valore scende a 141.130 euro

27.556 €

Valore catastale

■ È di soli 27.556 il valore che il Catasto attribuisce allo stesso immobile

Roma

631.540 €

Valore normale

■ Per un appartamento di 140 mq a Roma, in un palazzo situato in una zona residenziale, il valore normale è di 485.800 euro, che salgono a 631.540 euro se l'appartamento ha subito una ristrutturazione negli ultimi 4 anni

175.373 €

Valore catastale

■ Per lo stesso appartamento il valore secondo il Catasto è di 175.373 euro

Napoli

255.411 €

Valore normale

■ Per 60 mq, da poco ristrutturati, in un palazzo del centro direzionale di Napoli, l'Osservatorio del Territorio, nell'aggiornamento del secondo semestre 2007, fissa il valore normale a 255.411 euro. Senza restauro, il livello scende a 196.470 euro

66.429 €

Valore catastale

■ Meno di un terzo è il valore indicato dal Catasto, pari a 66.429 euro

La mappa dei controlli

L'IMPENNATA

L'aumento dei risultati nel 2007 degli accertamenti nella compravendita e intermediazione immobiliare rispetto al 2006

	Accertamenti ordinari			Di cui con adesione		
	2006	2007	Diff.%	2006	2007	Diff.%
Numero accertamenti	3.746	5.197	38,7	1.366	2.179	59,5
Maggiore imposta accertata	253.700.744	791.907.026	212,1	10.326.798	33.363.044	223,1
Maggiore imposta per accertamento	67.726	152.378	125,0	7.560	15.311	102,5

I RISULTATI DELLE REGIONI

Gli accertamenti 2007 ai fini delle imposte dirette, indirette e dell'Iva nella compravendita e nell'intermediazione immobiliare a confronto con i risultati conseguiti dalle Entrate nel 2006.

Valori in migliaia di euro

	Numero accert.	Maggiore imposta accertata		Numero accert.	Maggiore imposta accertata
Abruzzo	82	764 (-2%)	Marche	130	5.214 (87%)
Basilicata	13	132 (241%)	Molise	16	707 (758%)
Bolzano	32	2.535 (-49%)	Piemonte	491	48.643 (612%)
Calabria	67	547 (-3%)	Puglia	139	103.454 (1.400%)
Campania	156	5.223 (-81%)	Sardegna	164	12.066 (574%)
Emilia Romagna	498	25.120 (53%)	Sicilia	249	5.280 (158%)
Friuli V. Giulia	160	3.910 (110%)	Toscana	605	26.438 (13%)
Lazio	474	280.022 (445%)	Trento	101	3.658 (152%)
Liguria	291	6.555 (-7%)	Umbria	61	18.484 (3.230%)
Lombardia	910	195.604 (158%)	Valle d'Aosta	33	909 (123%)
			Veneto	525	46.642 (121%)

Fonte: elaborazione Sole 24 Ore su dati agenzia delle Entrate

La pronuncia

Commissione tributaria provinciale di Reggio Emilia, sentenza n. 55/01/08

Il collegio si chiede se gli avvisi impugnati che, lo si vuole rimarcare, hanno preso corpo sulla base di una pluralità di informazioni ottenute da altrettanti fonti, mantengano la propria validità potendosi basare su altre fonti che non siano quelle bancarie; per quanto attiene le informazioni desunte sulla base dei dati rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio va,

preliminarmente, sottolineate come, per gli atti formati prima che andasse in vigore la legge Bersani, i dati, avessero la valenza di presunzioni semplici. Presunzioni che in tanto potevano venire poste a base di un avviso d'accertamento in quanto fossero gravi precise e concordanti: caratteristiche del tutto assenti, essendo frutto di elaborazioni statistiche per medie che, per assurgere al

valore di presunzioni gravi, precise e concordanti devono essere supportate da altri elementi che nella fattispecie non esistono; ...
 A tutto ciò consegue che gli avvisi impugnati non essendo supportati da alcun valido elemento probatorio perdono ogni legittimità e vanno annullati. Le spese di giudizio, quantificate in 12.000 euro, seguono la soccombenza.