

L'OMI NON HA VALORE PROBATORIO

Il maggiore valore di un immobile determinato sulla base dei dati Omi e del mutuo erogato all'acquirente non consentono all'amministrazione di rettificare il valore di compravendita essendo necessari ulteriori riscontri. A ribadire questo principio è la Ctp di Reggio Emilia, con la sentenza 488/01/11 (presidente Crotti), che affronta una problematica, molto diffusa, relativa all'accertamento del valore degli immobili venduti sulla base dei mutui concessi dagli istituti di credito e dei valori Omi. Nel caso di specie, l'Ufficio aveva notificato ad una società di costruzione un avviso di accertamento rideterminando maggior reddito, Iva ed Irap. Secondo l'amministrazione erano emersi una serie di elementi idonei a dimostrare con gravità, precisione e concordanza la sottofatturazione di alcune operazioni di compravendita di immobili. Ciò, sulla base dei valori determinati dall'Omi (osservatorio del mercato immobiliare) e di un mutuo di importo superiore al prezzo di acquisto. L'atto veniva impugnato dal contribuente il quale, evidenziava l'illegittimità dell'accertamento, perchè basato sulle predette valutazioni Omi prive di valore, nonché l'irrilevanza probatoria di un mutuo erogato per importo superiore al prezzo di acquisto. I giudici di merito hanno concordato in pieno con le tesi difensive, enunciando nella sentenza numerose pronunce che, anche di recente, hanno chiaramente affermato l'irrilevanza dei calcoli Omi soprattutto se non supportati da ulteriori riscontri. Non può certamente definirsi tale – precisano i giudici reggiani – la semplice stipula di un mutuo elevato rispetto al prezzo di compravendita. In realtà a livello centrale con la circolare 18/E del 2010 l'agenzia delle Entrate ha emanato direttive ai propri uffici circa l'opportunità di non utilizzare esclusivamente tali strumenti ai fini dell'accertamento proprio a seguito delle modifiche legislative intervenute. Nonostante il chiaro contenuto di tale documento di prassi, l'abrogazione delle presunzioni a suo tempo previste dal DL 223/2006 sulla vendita di immobili (valore Omi e valore mutuo di acquisto), e le numerose pronunce di merito che censurano tali rettifiche, è ancora oggi prassi diffusa degli Uffici usare solo questi strumenti per sostenere l'occultamento di valore nelle compravendite, come è avvenuto nel caso della Ctp di Reggio Emilia. Vale la pena di notare che l'accertamento, poi annullato, è stato emesso in data successiva alla circolare dell'Agenzia, con la chiara evidenza che lo stesso ufficio ha verosimilmente disatteso le indicazioni fornite a livello centrale. Da qui appare condivisibile anche la scelta dei giudici di condannare l'amministrazione al pagamento delle spese di giudizio.