

Giurisprudenza

Il mutuo maggiore del prezzo consente l'accertamento del reddito d'impresa (Cass. ord. 29/4/2020 n. 8333)

Mutui immobiliari e accertamento fiscale

Roma, 11 maggio 2020

Affrontiamo oggi un tema di interesse per quei mediatori immobiliari che hanno tra i propri clienti le imprese e che offrono, in sede di trattativa, anche una prima assistenza di carattere fiscale.

Nelle seguenti brevi note, il dott. Roberto La Rosa svolge talune considerazioni su una recentissima ordinanza della Corte di Cassazione, che si è espressa su un accertamento fiscale basato sulla differenza tra mutuo e prezzo d'acquisto dichiarato.

Mettiamo a disposizione dei lettori anche la possibilità di inviare note o commenti:
info@borsaimmobiliare.roma.it.

FDB

Al fine di un miglior inquadramento del principio ribadito dalla Corte di Cassazione è utile una breve introduzione.

L'accertamento analitico induttivo è una delle metodologie accertative dei redditi determinati in base alle scritture contabili, prevista dall'art. 39 del d.P.R. 600/1973.

Con questo procedimento, l'Ufficio erariale giunge alla quantificazione del reddito imputabile al contribuente attraverso la rettifica di singoli elementi attivi e/o passivi ritenuti falsi, incompleti e/o inesatti (sebbene

nell'ambito di una contabilità giudicata nel complesso attendibile), anche sulla base di presunzioni munite dei requisiti della gravità, della precisione e della concordanza.



Ebbene, in relazione a detta metodologia, la Corte di Cassazione, con ord. 29/4/2020, n. 8333, ha affermato che: *“ai fini dell'accertamento del maggior reddito d'impresa, lo scostamento tra l'importo dei mutui ed i minori prezzi indicati dal venditore è sufficiente a fondare la rettifica dei corrispettivi dichiarati, non comportando ciò alcuna violazione delle norme in materia di onere probatorio (Cass. n. 26485 del 21/12/2016; Cass. n. 7857 del 20/4/2016; Cass. n. 14388 del 9/6/2017) e non potendosi escludere in materia di presunzioni semplici che l'accertamento trovi fondamento anche su un unico elemento presuntivo”*.

Pertanto, il divario tra l'importo del mutuo erogato (dalla banca all'acquirente) e il prezzo dichiarato nell'atto di compravendita costituisce elemento idoneo a configurare una presunzione grave e precisa, sufficiente, di per sé, a supportare la rettifica dei ricavi dell'impresa (che ha venduto l'immobile).

Tale pronuncia non è isolata. Ai precedenti giurisprudenziali richiamati nell'ordinanza in commento si aggiunge la recente ord. 4/2/2020 n. 2481.

L'ord. 2481/2020 merita menzione perché, in questa, la Suprema Corte ha esplicitato la ragione per cui la presunzione *de qua* riveste i caratteri della gravità e della precisione, osservando che: *"l'importo del mutuo erogato dalla banche, in genere, è coperto dal valore dell'immobile sul quale viene iscritta l'ipoteca, per consentire all'istituto di credito, in caso di mancata restituzione delle somme, di recuperare con l'azione esecutiva sull'immobile. Peraltro, secondo la deliberazione 22 aprile 1995 del Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio "l'ammontare massimo dei finanziamenti di reddito fondiario è pari all'80 per cento del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100 per cento qualora vengano prestate garanzie integrative". Analogamente la Circolare della Banca d'Italia n.229 del 21 aprile 1999, Titolo V cap.1, sez. II, stabilisce che "Le banche possono concedere finanziamenti di credito fondiario per un ammontare massimo pari all'80 per cento del valore dei beni immobili ipotecati".*

Da tale contesto traggio lo spunto per brevi riflessioni.

A meno che non sussistano altri e concorrenti indizi, assumere che la sola differenza tra mutuo e prezzo dichiarato possa (costituire una presunzione "qualificata" tale da)

sorreggere una rettifica dei ricavi pare eccessivamente penalizzante per l'impresa cedente.

Se non altro perché il venditore non ha mezzi per conoscere l'ammontare del mutuo richiesto dal cliente, anche considerato che il contratto di mutuo per la cd. "prima casa" può essere stipulato entro un anno dall'acquisto dell'immobile (art. 15, comma 1, lett. b, d.P.R. 917/1986). Peraltro, anche ove fosse al corrente dell'importo del mutuo, l'alienante non potrebbe chiedere all'acquirente giustificazioni circa l'uso fatto della maggiore somma mutuata.

Uno spiraglio in tal senso si intravede in entrambe le citate ordinanze, nelle quali è dato spazio sia alla valutazione della rilevanza di tale divario da parte del giudice di merito, sia alla relativa motivazione della sentenza.

Ritengo dunque che un problema del genere difficilmente possa riguardare una "comune" operazione di compravendita, dove il fisiologico conflitto di interessi tra le parti contrattuali conduce alla pattuizione di un prezzo congruo e in linea col valore dell'immobile (cui sarà parametrato il mutuo).

Non pare che una qualsiasi divergenza tra mutuo e prezzo possa giustificare le attenzioni dei competenti Uffici, la cui ragionevole e imparziale azione mira a indagare le fattispecie in cui tale scostamento sia sproporzionato e/o non spiegabile secondo logiche ordinarie o alla luce di situazioni eccezionali (es. impresa a rischio di insolvenza che, per procurarsi liquidità, si disfà di un immobile ad un prezzo sensibilmente inferiore al valore, come poi periziato dalla banca).

(firmato) dott. Roberto La Rosa