

Accertamenti fiscali e valori di riferimento

La Cassazione conferma la legittimità nelle rettifiche dei valori basati sulle Quotazioni del Listino Ufficiale BIR. Chiariamo come utilizzarle correttamente.

di Fabrizio Del Buono

Roma, 22 febbraio 2021

Riprendiamo un interessante approfondimento apparso sulla rubrica Norme e Tributi Plus de Il Sole 24 Ore, a firma di Francesco Machina Grifeo (17/02/2021): in materia di accertamento tributario, in tema di imposizione immobiliare, la Corte di Cassazione, con Ordinanza n.4141 depositata lo scorso 17 febbraio 2021, ha reputato legittima la rettifica dei valori in base alle Quotazioni del Listino Ufficiale della Borsa immobiliare di Roma, oltre a quelli dell'OMI.

L'indicazione scaturisce dall'esame del ricorso presentato contro la Commissione Tributaria Regionale del Lazio, da una società che contestava l'applicazione dei valori immobiliari fissati come base per la tassazione di un immobile uso autorimessa.

*“Per la Sezione tributaria è vero che l'accertamento di un maggior reddito **non può fondarsi esclusivamente sulla esistenza di uno scostamento tra il corrispettivo dichiarato nell'atto di compravendita ed il valore normale del bene, quale risulta dalle quotazioni OMI**”; tuttavia, nel caso di specie, l'avviso di accertamento **non è fondato solo sui valori OMI ma anche sul fatto che essi corrispondevano a quelli che si vincevano dalle quotazioni del listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma e da indagini finanziarie**”.*, prosegue il redattore dell'articolo.

E' però necessario chiarire alcuni aspetti legati a questa vicenda in particolare, che ci aiuta a

definire in via generale quale sia l'apporto delle Quotazioni contenute nel Listino Ufficiale BIR, in ambito di valori di mercato.



Come noto, il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento, svolta per la formazione delle quotazioni immobiliari correnti dell'area romana e costituisce riferimento istituzionale, previsto dalle Camere di Commercio e dai regolamenti sui mercati. Riporta i valori per metro quadro commerciale per tipologia e zona, sia per la compravendita che per la locazione.

Il Listino Ufficiale consente quindi di arrivare a definire ciò che viene anche chiamato il 'prezzo delle case', sapendo però che prezzo è il valore finale a cui si è compravenduto o affittato l'immobile; nel Listino sono riportate le quotazioni base, per metro quadrato ordinario, ovvero una base di calcolo che si ottiene proprio grazie alla analisi delle contrattazioni concluse nel semestre precedente. L'ordinarietà dell'unità di misura è in relazione ad un immobile di superficie media di mq 100 nell'area oggetto di analisi, posto ad un piano intermedio di un fabbricato, in un normale contesto di zona e ordinario stato di manutenzione. La quotazione, quindi, viene calcolata e aggiornata semestralmente 'scremando' dal prezzo di collocamento tutti i fattori di specie che lo hanno condizionato, al fine di arrivare alla quotazione (base di calcolo per le valutazioni).

La valenza tecnico-scientifica del Listino Ufficiale è validata dalla stessa origine dello strumento, introdotto dalla Camera di Commercio di Roma (così come hanno fatto altri enti camerali su altre piazze italiane): un sistema di rilevazione dati ufficiale, comprovato anche da certificazioni di processo e di prodotto.

Ma non è sufficiente. Gli accertamenti tributari, che hanno come obiettivo la verifica della rispondenza alla situazione di mercato di un valore iscritto, che la Cassazione ha quindi definito legittimi, se basati sulle Quotazioni Ufficiali di cui sopra, non possono non prevedere un altro aspetto determinante, decisivo, ai fini della corretta valutazione 'al mercato': il sopralluogo.

La verifica diretta dell'immobile oggetto di analisi viene a completare lo schema qualitativo, ciò in quanto non è pensabile che si possano applicare le Quotazioni del Listino Ufficiale in modo generico, senza conoscere le peculiarità tecniche, fisiche, zonali e di commerciabilità di detto immobile.

Una Quotazione, quindi, valida per una intera zona censuaria del Comune di Roma Capitale o di uno degli altri comuni dell'Area Metropolitana (per un totale di 242 zone monitorate) non può che trovare applicazione con la verifica diretta, non delegabile, dell'immobile, contemplandone le caratteristiche e i parametri di specie che ne determinano il valore di mercato: contesto di zona, stato di manutenzione dell'immobile, stato di manutenzione del fabbricato, commerciabilità del bene, proprietà, altri beni simili sul mercato, ecc.

Tante sono le considerazioni che il Valutatore effettua per arrivare a definire il più probabile valore di mercato di un immobile, valore che poi dovrà comunque essere sempre alla prova dal riscontro della domanda.

In assoluto, quindi, non possiamo entrare nel merito dell'ordinanza n.4141 della Corte di Cassazione, non conoscendo nel dettaglio i motivi del ricorrente e, appunto, lo stato dell'immobile, ma sicuramente possiamo e dobbiamo sottolineare che l'utilizzo del Listino Ufficiale costituisce una solida base dati, ufficialmente riconosciuta proprio per la natura dello strumento: la **rilevazione dei prezzi** realmente conclusi (per compravendite e locazioni), l'**eliminazione dei fattori incrementativi e decrementativi** che hanno caratterizzato la transazione, l'**elaborazione delle quotazioni ufficiali** semestrali e la **presentazione dei dati** nella pubblicazione.

Da questa base di calcolo ufficiale, si possono effettuare le valutazioni di specie, per ogni immobile di ciascuna zona, con l'imprescindibile sopralluogo (che gli Agenti Accreditati alla Borsa Immobiliare di Roma effettuano sempre sugli immobili che trattano).

Bene quindi che anche la Cassazione evidenzia ancora una volta la validità dello strumento, ma questo necessita di essere applicato in base all'immobile oggetto di stima o di revisione valoriale.