

Il valore venale non è una prova

di **Ivo Caraccioli**

L'articolo 35 del decreto legge n. 223/06 (cosiddetto "Visco-Bersani") ha modificato gli articoli 54 del Dpr 633/72 e 39 Dpr 600/73 in materia di vendite immobiliari, ampliando significativamente i poteri di accertamento degli Uffici, consentendo loro di effettuare accertamenti presuntivi fondati sul cosiddetto "valore venale", anche in settori impositivi (Iva e imposte sui redditi) nei quali questa facoltà era preclusa (a eccezione del

LOTTA ALL'EVASIONE

Lo scostamento dall'importo «normale» da solo è insufficiente a far scattare sanzioni penal-tributarie

caso in cui sussistessero presunzioni gravi, precise e concordanti di irregolarità contabili tali da consentire l'accertamento analitico-induttivo).

Con la successiva circolare 4 agosto 2006 n. 28/E dell'agenzia delle Entrate si è sostenuto - non solo che la nuova rigida normativa, avendo natura procedimentale, si applica retroattivamente - che gli Uffici possono rettificare direttamente la dichiarazione annuale Iva e il reddito d'impresa, quando il corrispettivo della cessione medesima sia dichiarato «in misu-

ra inferiore al valore normale del bene».

Cambia la presunzione

È stata, dunque, trasformata una presunzione semplice in presunzione assoluta (non direi nemmeno relativa, non essendo espressamente prevista la prova contraria)? Quale che sia la natura della presunzione introdotta, è certo che così risulta molto comodo per gli Uffici applicare automaticamente agli immobili il cosiddetto "valore venale", sulla base di una nozione quanto mai generica e sostanzialmente indefinita di "valore normale" (articoli 14 Dpr 633/72 e 9 del Tuir).

Esattamente è stato sostenuto dai primi commentatori della normativa che è stato in tal modo previsto il principio «presunzione di identità di valore venale = prezzo pattuito in materia immobiliare» (Macagnani, «Guida ai controlli fiscali», 2007, n. 7-8, pag. 19), e ci si è chiesto conseguentemente quale ne siano gli effetti penal-tributari, a fronte della fattispecie di "dichiarazione infedele" (articolo 4, Dlgs n. 74/20), dato che i valori in gioco in campo immobiliare rendono facilmente attingibili le relative soglie quantitative di punibilità.

Valgono, al riguardo, le solite considerazioni per cui le presunzioni tributarie, quale che sia la loro natura, non possono automaticamente essere trasferite in campo penale ai fini dell'affermazione della responsabilità penale, potendo al mas-

simo fondare la denuncia all'Autorità giudiziaria.

L'azione del Fisco

Se allora, in casi di questo genere, i funzionari dell'Amministrazione finanziaria, per una loro cautela rispetto al rischio di "omissione di denuncia", ritengono di presentarla, sono legittimati a farlo; tenendo presente, peraltro, che devono effettivamente sussistere estremi di "reato", altrimenti si cade in un abuso.

Ma la presunzione in questione, per poter valere davanti al giudice, dovrà essere corroborata da specifici elementi di prova, quali indagini bancarie, reperimento di contabilità "nera", testimonianze, eccetera.

Sarebbe assurdo, infatti, ritenere che il legislatore tributario, avendo dilatato l'ambito dell'imposta potenzialmente evasa, abbia automaticamente ampliato il contenuto di una fattispecie penale quale quella in esame, che richiede il superamento di una soglia quantitativa di punibilità "mista", fondata non solo sull'"imposta evasa" (secondo la definizione dell'articolo 1, lettera f del Dlgs 74/20, che, nel regime di separazione fra procedimento penale e accertamento fiscale, va integrata dal solo giudice penale, e non dagli Uffici), ma anche sui componenti positivi di reddito occultati.

Occorre, dunque, la prova del nascondimento dei corrispettivi, non che il prezzo dichiarato

non è quello determinato presuntivamente dalla legge.

Il mercato

In campo pratico è noto che, soprattutto in tempi di stasi del mercato, si tende a vendere i beni immobili "sottocosto" (e non "sottovalore"). Orbene, sulla base di una nozione di "valore normale" riferita al «corrispettivo mediamente praticato per beni della stessa specie...», il "valore venale" del bene è quello effettivamente pattuito e pagato o quello che fa riferimento al valore potenziale dello stesso (ma che non si riesce a "spuntare" in quel determinato momento, né da parte del venditore privato, né da parte dell'agenzia immobiliare)?

I motivi di discussione al proposito non mancano, tenuto conto anche dell'estrema variabilità dei valori immobiliari in dipendenza di tante circostanze (qualità del quartiere, veduta del mare o della montagna, comodità di parcheggio, eccetera) pur con riferimento a stabili vicini.

Un punto conclusivamente dev'essere affermato: non basta liberare i verificatori da pastoie accertative perché tutto quello che gli stessi scrivono nella verifica o nell'accertamento (con riferimento a una vaga nozione di "valore venale") comporti pedissequamente la prova di un reato tributario che fa riferimento a nozioni autonomamente valutabili dal giudice penale e richiede prove effettive di occultamento di componenti di reddito, caso per caso da dimostrare.