

INFORMATIVA N. 25 / 2013

Ai gentili Clienti dello Studio

Oggetto: CONTROLLI DELL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA SUI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI BASATI SUI VALORI OMI

Riferimenti Legislativi: art. 39, co. 1, lett. d), D.P.R. 600/1973; Circolare Agenzia delle Entrate n. 18/E del 14.04.2010; Provvedimento Agenzia delle Entrate n. n. 2007/120811 del 27/07/2007, art. 51 comma 3 e 52 del D.P.R. n. 131 del 26/04/1986.

ACCERTAMENTI DEGLI ATTI IMMOBILIARI

A titolo informativo si rende noto che l'Agenzia delle Entrate sta effettuando controlli, mediante invio di **AVVISI DI ACCERTAMENTO**, sui trasferimenti immobiliari **RETTIFICANDO I VALORI** degli atti di compravendita ai fini del pagamento dell'imposta di **registro**, **ipotecaria** e **catastale**.

L'Amministrazione Finanziaria effettua tale controllo quando esiste uno **scostamento anche lieve** tra il valore dell'immobile indicato nell'atto e il prezzo di mercato desunto nel modo seguente:

- 1) innanzitutto confrontando il prezzo con i **valori OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare), ovvero di una banca dati che raccoglie semestralmente le **quotazioni medie** immobiliari sulla base della zona, tipologia di immobile e destinazione;
- 2) comparando il prezzo con quelli di atti aventi ad oggetto immobili simili e ubicati nella zona circostante, rogitati fino a 3 annualità precedenti alla data dell'atto di compravendita;
- 3) facendo riferimento anche ai valori dell'Osservatorio Immobiliare della **F.I.A.I.P** (Federazione italiana Agenti immobiliari professionali).

Affrontare un accertamento di questo tipo è complicato e defaticante in quanto il contribuente deve mostrare all'Amministrazione Finanziaria e a distanza di anni i documenti probanti che il prezzo dichiarato nell'atto è esattamente quello pagato e congruo per lo stato fisico dell'immobile.

È quindi **fortemente consigliato** allegare **sempre** all'atto di qualsiasi compravendita immobiliare una **PERIZIA GIURATA DI STIMA** redatta da un tecnico abilitato (geometra, architetto, ecc.) che **in quanto "terzo"** certifica mediante asseverazione presso il Tribunale **il valore dell'immobile**. Nella perizia giurata è opportuno che il tecnico incaricato evidenzi la zona, l'ubicazione e le caratteristiche fisiche e conservative dell'immobile allegando rilievi fotografici, il metodo di stima per la determinazione del valore commerciale e i motivi dell'eventuale scostamento del valore dell'immobile dai valori medi OMI e F.I.A.I.P. ad esempio per i lavori costosi e necessari per la ristrutturazione.

LO STUDIO RIMANE A VOSTRA DISPOSIZIONE PER EVENTUALI CHIARIMENTI.

Verona, 10.10.2013

avv. Luigi Borsaro