

**Ai gentili Clienti**

**Loro sedi**

**Oggetto: CHIARIMENTI SUGLI ACCERTAMENTI  
IMMOBILIARI E STUDI DI SETTORE**

Due recenti provvedimenti del Fisco sono intervenuti su tematiche di estremo interesse per i contribuenti: gli accertamenti immobiliari e gli studi di settore.

**I chiarimenti in tema di accertamenti immobiliari**

La C.M. n.18 del 14 aprile scorso delle Entrate analizza, in particolare, il tema degli accertamenti in campo immobiliare dopo che la Legge Comunitaria 2008, nell'abrogare le norme introdotte dal D.L. n.223/06, ha ristabilito il precedente quadro normativo.

In particolare l'Agenzia ha chiarito che:

→ **per quanto riguarda le controversie pendenti relative ad accertamenti già chiusi**

gli Uffici dovranno valutare se le motivazioni degli accertamenti impugnati si dimostrino adeguate alle nuove norme (che sono retroattive) oppure, alla luce dell'intervenuta modifica normativa, si rivelino insufficienti e quindi se sia opportuno abbandonare il contenzioso. L'Agenzia precisa che la prosecuzione del contenzioso potrà avvenire qualora, oltre allo scostamento del prezzo rispetto al valore normale, siano stati indicati negli accertamenti gli ulteriori elementi a supporto della ripresa del Fisco (come, ad esempio, il valore del mutuo contratto per l'acquisto di importo superiore a quello della compravendita; l'emergere, dalle indagini finanziarie, di prezzi superiori ovvero i prezzi di cessione di altre unità dello stesso immobile);

→ **per i nuovi accertamenti**

gli Uffici non potranno ovviamente rettificare il valore di cessione dell'immobile dichiarato ai fini Iva o delle imposte dirette, sulla base della sola inferiorità del corrispettivo dichiarato in atti rispetto al valore normale, calcolato sulla base dei valori OMI. Tale scostamento, dice giustamente la circolare, potrà configurare un elemento (indizio) che solo unitamente ad altri elementi di supporto ed integrazione, potrebbe assumere la natura di presunzione "qualificata" utile a legittimare un accertamento fiscale.

**I chiarimenti relativi agli studi di settore**

La C.M. n.19/E del 14 aprile 2010, indica agli Uffici le modalità di gestione delle controversie in materia di studi di settore dopo le sentenze della Cassazione a sezioni Unite dello scorso dicembre 2009 che, come noto, hanno definitivamente qualificato tali strumenti come presunzioni semplici e ne hanno conseguentemente indebolito l'utilizzabilità in sede di accertamento.

In prima battuta l'Agenzia ricorda come solo dopo l'avvio della fase di "dialogo" (contraddittorio) è possibile legittimare l'accertamento derivante dallo scostamento tra i valori indicati nella dichiarazione del contribuente e l'elaborazione degli studi di settore. In ragione di ciò, in caso di mancata attivazione del contraddittorio, gli avvisi d'accertamento basati sugli studi di settore risulteranno "viziati" e di conseguenza gli uffici dell'Agenzia dovranno eventualmente anche abbandonare i contenziosi in corso.

Gli altri chiarimenti affrontano i seguenti argomenti:

- ➔ **mancata indicazione delle ragioni** per cui non sono stati presi in considerazione gli elementi di difesa adottati dal contribuente nella fase del contraddittorio - tale circostanza non inficia la validità della motivazione dell'atto di accertamento, a condizione che le stesse ragioni siano esplicitate dall'ufficio nella fase del contraddittorio con il contribuente e siano puntualmente motivate e trascritte nel relativo verbale consegnato allo stesso;
- ➔ **se il contribuente**, invitato al contraddittorio, **non si presenta**, la motivazione dell'atto di accertamento potrà anche basarsi solo sulla sola applicazione dello studio di settore. La mancata risposta all'invito, infatti, secondo l'Agenzia delle Entrate deporrebbe per un significativo sospetto di evasione.

La circolare, quindi, conferma che l'elaborazione che scaturisce dagli studi di settore, rappresenta, in pratica, un indizio "standardizzato" di evasione e non può essere "automaticamente" utilizzato per legittimare un accertamento fiscale.

E' di fondamentale importanza, quindi, che quando la posizione del contribuente risulti non essere in linea con le risultanze che scaturiscono dall'elaborazione dello studio, sia mantenuta documentazione e memoria delle ragioni che hanno caratterizzato lo svolgimento dell'attività d'impresa. In questo senso si invita la rispettabile clientela eventualmente interessata, a tenere memoria e segnalare allo studio ogni elemento che possa essere ritenuto utile per giustificare lo scostamento tra i ricavi stimati dallo studio di settore di competenza e quelli effettivamente conseguiti.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.