



**STUDIO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

## **MUTUO SUPERIORE AL VALORE D'ACQUISTO DELL'IMMOBILE: LA CASSAZIONE LEGITTIMA I CONTROLLI DEL FISCO**

*Publicato il 26 Agosto 2024 di Sabatino Pizzano*



Nel complesso scenario delle transazioni immobiliari italiane, una recente sentenza della Corte di Cassazione ha acceso i riflettori su una pratica che potrebbe attirare l'attenzione del Fisco: l'erogazione di mutui per importi superiori al valore dichiarato dell'immobile acquistato. Questa decisione, che legittima gli accertamenti dell'Agenzia delle Entrate in tali circostanze, ha importanti ripercussioni sia per i privati cittadini che per le società operanti nel settore immobiliare. La sentenza n. 18866 del 10 luglio 2024 rappresenta un punto di svolta nel rapporto tra compravendite immobiliari, finanziamenti bancari e vigilanza fiscale, delineando nuovi scenari e sfide per tutti gli attori coinvolti nel mercato immobiliare italiano.

## **Il caso giudiziario e il percorso della sentenza**

La vicenda giudiziaria trae origine dal ricorso presentato da una socia accomandante di una società immobiliare contro un avviso di accertamento emesso dall'Agenzia delle Entrate. Il nodo centrale della controversia riguardava una significativa discrepanza tra il prezzo di vendita dichiarato per un immobile e l'importo del mutuo concesso agli acquirenti, notevolmente superiore al valore di acquisto dichiarato. Questo elemento aveva destato i sospetti del Fisco, portando all'emissione dell'avviso di accertamento contestato.

Il caso ha attraversato tutti i gradi di giudizio del sistema tributario italiano. In primo grado, la Commissione tributaria provinciale ha respinto il ricorso della contribuente, avallando l'operato dell'Agenzia delle Entrate. Tuttavia, in sede di appello, la Commissione tributaria regionale ha ribaltato la decisione, accogliendo le ragioni della ricorrente. Non soddisfatta di questo esito, l'Agenzia delle Entrate ha presentato ricorso in Cassazione, portando la questione all'attenzione della Suprema Corte.

## **La decisione della Cassazione e le sue motivazioni**

La Corte di Cassazione, con questa sentenza, ha stabilito un principio fondamentale: l'erogazione di un mutuo per un importo superiore al prezzo indicato nell'atto di compravendita è sufficiente a giustificare la rettifica dei corrispettivi dichiarati da parte del Fisco. Questo significa che, in presenza di una tale incongruenza, l'Agenzia delle Entrate ha il diritto di procedere con accertamenti fiscali approfonditi.

Le motivazioni fornite dalla Cassazione a sostegno di questa decisione sono molteplici e articolate. In primo luogo, la Corte ha affermato che è ragionevole presumere che il prezzo effettivamente pagato per un immobile non possa essere inferiore al mutuo erogato dalla banca. Questa presunzione si basa sul principio di logica economica secondo cui un istituto di credito non concederebbe un finanziamento superiore al valore reale del bene posto a garanzia.

Inoltre, la Corte ha sottolineato come questa presunzione sia in linea con le normative del Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio (Cicr), che stabiliscono un limite massimo di finanziabilità per i mutui, generalmente non superiore all'80% del valore dell'immobile. Questo limite può essere superato solo in presenza di garanzie aggiuntive specifiche, circostanza che deve essere adeguatamente documentata e giustificata.

La Cassazione ha anche chiarito che basare un accertamento fiscale su questa incongruenza non viola le regole sull'onere della prova. Al contrario, spetta al contribuente dimostrare eventuali circostanze eccezionali che giustifichino l'erogazione di un mutuo superiore al valore dichiarato dell'immobile.

## **Conclusioni**

La sentenza della Cassazione rappresenta un importante punto di svolta nel panorama delle transazioni immobiliari italiane. Da un

lato, rafforza la posizione dell'Agenzia delle Entrate nella sua lotta contro possibili evasioni fiscali nel settore immobiliare. Dall'altro, pone nuove sfide per acquirenti, venditori e operatori del settore, che dovranno prestare maggiore attenzione alla coerenza tra i valori dichiarati e i finanziamenti richiesti.

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA