

QUOTIDIANO

DEL FISCO



**ACCERTAMENTO**

## Stime Omi inadeguate a valorizzare l'immobile

Le stime dell'Omi (Osservatorio del mercato immobiliare) sono meri valori presuntivi ed indiziari inidonei da soli a determinare un maggior valore; pertanto, la ripresa fiscale caratterizzata dalla rideterminazione del valore di immobili compravenduti e fondata esclusivamente su tali stime è illegittima se non integrata da ulteriori elementi probatori al fine di poter essere considerate

ragionevolmente attendibili. Ciò, a maggior ragione, laddove le parti contraenti producano fonti documentali che evidenziavano uno stato di fatiscenza dell'immobile compravenduto. Questo il principio che emerge dalla sentenza della Commissione tributaria regionale Lombardia 3406 del 5 settembre 2019. La controversia in commento, giunta all'attenzione dei giudici tributari ambrosiani, concerneva l'impugnazione da parte di acquirente e venditore di un avviso di liquidazione con cui l'agenzia delle Entrate recuperava le maggiori imposte, ipotecaria e catastale, in seguito alla rideterminazione del valore di immobili compravenduti (nel caso di specie porzioni di proprietà consistenti in uffici e posti auto).

La valutazione dell'Ufficio era essenzialmente fondata sulle stime Omi e su altre fonti (fra cui il Borsino Immobiliare) con riferimento specifico alla zona urbana in cui l'immobile era situato, considerando i valori medi e applicando un coefficiente di maggiorazione previsto per lo stato di conservazione "ottimo"; proprio su tale aspetto le parti contraenti, già nella fase di accertamento con adesione conclusasi negativamente, evidenziavano lo stato di fatiscenza dell'immobile, bisognoso di radicali interventi di manutenzione, nonché le condizioni di degrado del contesto urbano in cui l'immobile era situato.

— Massimo Romeo

Il testo integrale dell'articolo su: [quotidianofisco.ilsole24ore.com](http://quotidianofisco.ilsole24ore.com)

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato

