



Martedì 15/06/2010

## **L'AGENZIA DELLE ENTRATE BATTE LA RITIRATA SUI VALORI OMI**

A cura di: *Studio Legale De Berti Jacchia Forlani Franchini*

L'Agenzia delle Entrate ha caldeggiato tutti gli uffici periferici di abbandonare gli avvisi di accertamento e i contenziosi concernenti le compravendite di immobili.

Con la recentissima circolare n. 18/E del 14 aprile 2010, l'Agenzia delle Entrate ha caldeggiato tutti gli uffici periferici di abbandonare gli avvisi di accertamento e i contenziosi concernenti le compravendite di immobili fondate unicamente sulla presunzione di identità del valore pattuito tra le parti ai valori OMI.

Detta presunzione venne prevista dal decreto Visco-Bersani (D.L. 233/2006), il quale sostanzialmente autorizzò gli enti accertatori a presumere l'evasione di imposta nel caso in cui il valore di cessione dell'immobile pattuito tra le parti fosse stato inferiore al valore di mercato elaborato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cosiddetti "valori OMI"). In tali casi, oltre alla ripresa di imposta, i contribuenti erano soggetti a interessi e sanzioni.

Tuttavia, tale previsione, applicabile anche alle transazioni soggette a IVA, venne successivamente ritenuta contraria alla normativa comunitaria dalla Commissione Europea, tanto che questa avviò la procedura di infrazione n. 2007/4575: la Commissione affermò, infatti, che l'IVA dovesse essere applicata sul valore effettivo della transazione e non sul valore OMI, che è un valore presunto.

Ciò costrinse, sostanzialmente, lo Stato italiano a una clamorosa marcia indietro che si verificò con la Legge Comunitaria 2008 la quale privò di effetti i valori OMI ai fini IVA. Con l'occasione i valori OMI vennero privati di effetto anche ai fini IRPEF.

Tale modifica normativa, quindi, riportò l'ordinamento giuridico italiano indietro di due anni, e fece sorgere il problema legato agli accertamenti fiscali e ai contenziosi nel frattempo sorti sulla sola base dei valori OMI, oramai privi di fondamento legislativo.

Con la condivisibile circolare in rassegna, dunque, l'Agenzia delle Entrate ha espresso la propria opinione favorevole all'abbandono delle controversie in cui l'accertamento e il contenzioso sono stati fondati unicamente sui famigerati valori OMI.

Spetta ora al contribuente far valere questo nuovo, favorevole indirizzo della sede centrale dell'Agenzia delle Entrate, il quale, sebbene non vincolante, rappresenterà, sicuramente, un valido argomento contro tutti gli accertamenti in questione.

Dr. Diego Conte