# Compravendite immobiliari e accertamenti – Sentenza della Cassazione

10 Novembre 2016
È illegittimo l'avviso di accertamento dell'Agenzia delle Entrate che rettifica il prezzo di cessione di una compravendita immobiliare fondato esclusivamente sui valori OMI.

Si tratta di meri valori presuntivi ed indiziari che non possono essere utilizzati dall'Amministrazione finanziaria per fondare, in modo esclusivo, la rideterminazione del prezzo di vendita di un immobile, ai fini dell'imposta di registro.

Questo il principio, oramai consolidato, espresso dalla **Corte di Cassazione** nella **sentenza del 26 ottobre 2016, n. 21569**, che ribadisce il carattere meramente presuntivo dei valori OMI e la loro inidoneità a fondare, laddove utilizzati come unico elemento probatorio, avvisi di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate.

In particolare, la questione prendeva le mosse da un avviso di rettifica della maggiore imposta di registro, ipotecaria e catastale relativa ad un atto di compravendita di un fabbricato, emanato dall'Agenzia delle Entrate, basato esclusivamente sulla discordanza tra il prezzo indicato nel rogito e il valore risultante dall'applicazione dei valori OMI.

A tal riguardo, la Corte Suprema, rigettando il ricorso presentato dall'Amministrazione finanziaria, ha precisato che "*le stime dell'OMI, meri valori presuntivi ed indiziari, inidonei da soli a determinare un maggior valore e a fondare il differente accertamento del valore effettuato dall'Ufficio, dovevano essere integrate da altri elementi probatori, per essere considerate ragionevolmente attendibili*".

Sempre in tal ambito, la sentenza in oggetto, confermando un orientamento giurisprudenziale oramai consolidato, sul quale sono in corso numerosi contenziosi che coinvolgono le imprese associate, ha chiarito, altresì, che le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, non costituiscono fonte tipica di prova, ma solo uno strumento di ausilio e indirizzo per l'eventuale rideterminazione del prezzo e, quindi, potranno essere utilizzati solo per "condurre ad indicazioni di valori di larga massima", ma non per fondare avvisi di accertamento legittimi.

26341-sentenza del 26 ottobre 2016, n. 21569.pdfApri