

**DIRITTO**di **MORENA COCCI****Prassi bancaria non è fatto notorio per l'erogazione di mutui**

*Al contrario, l'esistenza di un'ampia (anche se non sistematica) consuetudine di comportamento del settore può essere considerata una fonte probatoria atipica, soprattutto se non è scaturita da un'affermazione ufficiosa, ma dalla stampa specializzata.*

Con l'ordinanza 19.12.2019, n. 33944 la Corte di Cassazione ha chiarito che l'apprezzamento dell'esistenza di una determinata prassi nell'attività bancaria nell'erogazione di mutui immobiliari per **importi superiori rispetto al valore di acquisto dell'immobile**, non è riconducibile al concetto di fatto notorio, ma rientra nella categoria delle fonti probatorie atipiche. Una Srl immobiliare impugnava innanzi alla C.T.P. di Treviso gli avvisi di accertamento notificatili dall'Agenzia delle Entrate di Treviso, con i quali, sulla scorta di alcuni elementi indiziari, si contestavano gravi incongruità dei ricavi dichiarati rispetto a quelli dei valori commerciali normali degli immobili venduti o comunque a quelli ricavabili dai mutui accesi per l'acquisto, ed aveva accertato ai sensi degli artt. 39 e 40 D.P.R. 600/1973, maggiori ricavi e redditi rispettivamente pari, per l'esercizio 2005, a € 124.478,00 e, per l'esercizio 2004, a € 925.035,00, richiedendo maggiori Ires, Iva e Irap, e irrogando le connesse sanzioni.

La contribuente impugnava l'atto impositivo innanzi alla C.T.P., che rigettava il ricorso. L'appello presentato dalla società riformava la sentenza di primo grado con esito favorevole nei confronti della contribuente.

Il Giudice d'appello, premesso che, a seguito dell'abrogazione per opera dell'art. 24 L. 88/2009, dell'art. 54, c. 3 D.P.R. 633/1972, non è più consentito all'Agenzia di **provare l'occultamento** di imponibile scaturente da cessioni immobiliari mediante ricorso ai **valori normali dei beni immobili** secondo le rilevazioni OMI, ha ritenuto gli elementi indiziari indicati dall'Agenzia a sostegno dell'accertamento non dotati di gravità, precisione e concordanza. In particolare, ritenendo che: l'utile complessivo aziendale alla fine dell'operazione era stato superiore al 10%, nonostante il fallimento dell'impresa appaltatrice; i valori dichiarati, ancorché inferiori a quelli medi, erano comunque superiori a quelli minimi che ostavano all'accertamento di maggior valore ed erano confortati dalla perizia giurata prodotta già nel precedente grado; la mancata giustificazione dei finanziamenti dei soci poteva legittimare un accertamento reddituale nei loro confronti, ma era irrilevante nella presente controversia; i rapporti tra la banca e i clienti, relativi alla fiducia ed alle garanzie da questi offerte, e l'incremento costante dei valori immobiliari costituiva elemento scarsamente significativo per contestare il maggior prezzo ricavato per le vendite.

Avverso la predetta decisione, il Fisco ricorreva per Cassazione deducendo sostanzialmente la violazione, da parte della C.T.R., dei principi in tema di **fatto notorio**, per avere fondato la valutazione circa l'attendibilità dei ricavi dichiarati, anche sulla scorta del fatto notorio costituito dalla prassi bancaria del periodo, tesa a concedere mutui a prezzi più elevati anche dei prezzi di acquisto. La Corte di Cassazione, con l'ordinanza 19.12.2019, n. 33944, ha respinto il ricorso. I giudici di legittimità innanzitutto sottolineano che il Fisco erroneamente denuncia un ricorso al concetto di notorio che nella specie non sarebbe stato utilizzato dai giudici d'appello, che avrebbero a loro volta effettuato un uso improprio del termine, nella motivazione, ritenendo che fosse qualificabile come fatto notorio la circostanza che negli anni considerati venissero offerti finanziamenti per importi ben superiori al prezzo di acquisto. Per la Suprema Corte, l'apprezzamento dell'esistenza di un'ampia ancorché non sistematica prassi bancaria non era scaturito dall'affermazione ufficiosa di un fatto notorio di generale conoscenza, bensì da **articoli di stampa specializzata** sui quali lo stesso giudice d'Appello, impiegando il termine " *notorio* " nel senso di " *noto* ", aveva fondato il proprio convincimento.