

DIRITTO

di **ANTONINO MARINO**

La definitiva bocciatura dei valori OMI

La Cassazione consolida l'irrilevanza dell'accertamento tributario incentrato in via esclusiva sui valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Risulta ancora una volta decisivo e dirimente l'intervento della Cassazione Civile che, con l'ordinanza depositata lo scorso 10.08.2021, n. 22552, ha confermato che le stime scaturenti dai cc.dd. valori OMI o elaborati sulla scorta di **dati meramente elaborati da agenzie di intermediazione immobiliare** non possono costituire la base di una rettifica accertativa afferente alla determinazione del valore di un immobile.

L'intervento in commento rappresenta un altro passo per il superamento del metodo basato essenzialmente su una " *presunzione* " che, in teoria, avrebbe dovuto rappresentare una prova di rilievo e (sempre teoricamente) insuperabile rispetto alla determinazione del reale valore applicabile nel contesto delle transazioni immobiliari. Ma la realtà è ben altra cosa: la giurisprudenza ha infatti relegato in secondo piano tale metodica accertativa, riconoscendo una base teorica non sempre agevolmente e correttamente adattabile al dato ontologico di cui pretendeva esserne la rappresentazione.

La causa di tale distorsione scaturisce da un espresso intervento legislativo: l'art. 35 D.L. 223/2006 aveva in concreto introdotto, sia in materia di Iva che nell'imposizione diretta, la possibilità di procedere alla rettifica del **valore dei beni immobili** oggetto di cessione attingendo a quello che veniva definito " *valore normale* ", per la cui determinazione si era ritenuto sufficiente attingere ai valori OMI, tenendo sempre in considerazione degli specifici coefficienti di merito rapportati con le caratteristiche dell'immobile e integrati da ulteriori informazioni stanti comunque nella disponibilità dell'Amministrazione Finanziaria.

In pratica si era legittimata la trasformazione del " *valore normale* ", che precedentemente costituiva una presunzione palesemente sfornita dei requisiti di gravità, precisione e concordanza, in una vera e propria presunzione legale, trasformando il parametro OMI in un dato essenziale da computare comunque come un corrispettivo minimo da dichiarare ai fini dell'accertamento delle imposte.

Tale metodo ha subito però, quasi immediatamente, un arresto repentino per l'intervento della **Commissione europea** che ha avviato la ben nota procedura di infrazione nei confronti del nostro Paese per un evidente contrasto con la direttiva comunitaria 2006/112/CE.

Ed è proprio sulla scorta di tali conclusioni che la giurisprudenza di legittimità, a fronte di attuali (seppur minime) resistenze della giurisprudenza di merito, continua a impartire un preciso ordine, in linea con la propria funzione nomofilattica, bocciando in maniera inequivocabile il metodo accertativo che attinge ai citati parametri, ritenuto palesemente inidoneo e sicuramente non sufficiente per formalizzare la rettifica di valori immobiliari, tenuto conto che i valori di cui si è fatto cenno possono comunque variare in funzione di un insieme alquanto variegato di parametri, che attengono ad esempio alla **ubicazione**, alla collocazione nello strumento urbanistico ed evidentemente anche allo **stato delle opere di urbanizzazione**.

La bocciatura non è comunque irreversibile. Infatti, si precisa che i parametri OMI, se intesi nei termini di **mero ausilio**, possono ben trovar collocazione nel caso in cui il Fisco presenti ulteriori riscontri e stime che possano condurre alla congruità del valore accertato.