

FOCUS FISCALE

*Rubrica di novità legislative e giurisprudenziali
riguardanti le piccole e medie imprese*

GLI ACCERTAMENTI IMMOBILIARI BASATI SUL VALORE NORMALE

di *Francesca Stradini*

1. Accertamento immobiliare e valore normale: l'evoluzione normativa

Quando si fa riferimento ai valori OMI si entra nel vivo dell'accertamento del valore degli immobili laddove viene attribuita importanza – sulla base della natura di presunzione semplice, semplicissima o legale relativa – al discostamento tra valore normale e corrispettivo dichiarato. Questi valori e/o stime sono formati dall'Osservatorio del mercato immobiliare, in seno all'Agenzia del Territorio, e pertanto occorre analizzarne natura, portata ed efficacia sotto due differenti aspetti: in quanto valutazioni di parte va considerato il ruolo che rivestono nel contraddittorio, precontenzioso e giurisdizionale, tra l'Ufficio ed il contribuente; avendo subito una notevole evoluzione normativa occorre evidenziarne l'attuale funzione. Al fine di fare chiarezza in merito a questi due aspetti, è necessario affrontare la questione proprio partendo dall'evoluzione normativa e dal ruolo che il valore normale assume ed ha assunto nell'ambito dell'accertamento. Il D.L. n. 223/2006¹, modificando la normativa in materia di accertamento ai fini tanto dell'iva quanto delle imposte dirette, attribuisce al valore normale nelle ipotesi dei trasferimenti immobiliari valore di presunzione legale relativa².

¹D.L. 4/7/2006 n. 223 convertito, con modificazioni, dalla L. 4 agosto 2006, n. 248.

²In tal senso si vedano tra gli altri FORMENTIN M., *L'utilizzo del "valore normale" in sede di rettifica dei corrispettivi contrattuali ai fini dell'Iva e delle imposte sul reddito*, in *Rivista di diritto tributario*, 2001, II, p. 152; CORRADO OLIVA C., *Manovra bis: le novità in materia di accertamenti sui trasferimenti immobiliari*, in *Diritto e Pratica tributaria*, 2006, I, p. 983; BASILAVECCHIA M., *L'accertamento del valore di mercato degli immobili*, in *Corriere tributario*, 2007, p. 195; TASSANI T., *L'accertamento dei corrispettivi nelle cessioni immobiliari e la nuova presunzione fondata sul valore normale*, in *Rassegna Tributaria*, 2007, p. 137; D'ALFONSO F., *Il valore normale nelle compravendite immobiliari*, in *Il Fisco*, 2007, p. 4540; ZANETTI E., *Le novità in materia di accertamento sulle compravendite immobiliari*, in *Il Fisco*, 2007, p. 5118; ATTARDI C., *Il "valore normale" degli immobili come criterio d'accertamento*, in *Il Fisco*, 2008, p. 4663; CORASANITI G., *Brevi note in merito alla rettifica della plusvalenza da cessione di azienda sulla base del valore definitivamente accertato ai fini dell'imposta di registro*, in *Diritto e Pratica tributaria*, 2010, II, p. 71.

Una presunzione, quest'ultima, che finisce per avvantaggiare notevolmente la prova delle pretese impositive da parte dell'Amministrazione Finanziaria. Infatti ai sensi dell'art. 39, comma I, lett. d) del D.P.R. n. 600/1973, come risulta dalla modifica attuata ex art. 35, comma 3, del D.L. n. 223/2006, *per le cessioni aventi ad oggetto beni immobili ovvero la costituzione o il trasferimento di diritti reali di godimento sui medesimi beni, la prova di cui al precedente periodo si intende integrata anche se l'infedeltà dei relativi ricavi viene desunta sulla base del valore normale dei predetti beni, determinato ai sensi dell'art. 9, comma 3, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Analogamente, ex art. 35 comma 2 del decreto citato, per le cessioni aventi ad oggetto beni immobili e relative pertinenze la prova certa e diretta relativa all'esistenza di maggiori operazioni imponibili o l'inesattezza delle indicazioni relative alle operazioni che danno diritto alla detrazione si intende integrata anche se tali elementi sono desunti sulla base del valore normale dei predetti beni.* La ratio e la finalità dell'intervento legislativo sembrano ben chiari: riconoscere in seno all'ufficio un maggiore potere accertativo al fine di contrastare quelle attività evasive connesse e strettamente dipendenti da una possibile simulazione del prezzo di vendita³.

A questa normativa, dati gli evidenti profili di incompatibilità comunitaria, segue la legge comunitaria 2008, legge 7/7/2009 n. 88⁴, che all'art. 24 esclude, in attuazione degli obblighi comunitari, il riferimento al valore normale in sede di accertamento analitico – contabile relativo a trasferimenti immobiliari nei confronti di imprese e professionisti⁵, ripristinando di fatto il quadro normativo antecedente⁶. In tal modo l'onere della prova ricade, ora e di nuovo, sull'Amministrazione Finanziaria: conseguentemente l'eventuale differenza riscontrabile tra corrispettivi dichiarati e

³ Tra gli altri TASSANI T., *L'accertamento dei corrispettivi nelle cessioni immobiliari e la nuova presunzione fondata sul valore normale*, cit.; ATTARDI C., *Il "valore normale" degli immobili come criterio d'accertamento*, cit.; CORASANITI G., *Brevi note in merito alla rettifica della plusvalenza da cessione di azienda sulla base del valore definitivamente accertato ai fini dell'imposta di registro*, cit.

⁴ Legge 7/7/2009 n. 88, *Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità Europee – Legge comunitaria 2008*, in *Gazzetta Ufficiale* del 14/7/2009 n. 161, Suppl. ordinario n. 110.

⁵ In dottrina tra gli altri PISCHETOLA A. TASSANI T., *L'accertamento immobiliare in base al valore normale dopo la legge comunitaria n. 88/2009*, approvato dalla Commissione studi tributari il 1/10/2009, in www.notariato.it; CANNAROLI S. COVINO E., *Il valore normale degli immobili tra visibilità dei singoli beni, rigidità "amministrativa" solidarietà del compratore*, in *Dialoghi tributari*, 2009, p. 557; CARPENTIERI C., *Gli effetti dell'abrogazione della regola del valore normale per la cessione dei beni immobili*, in *Corriere tributario*, 2009, p. 2958; DEOTTO D., *Abrogate le rettifiche sulla base del valore normale per i trasferimenti immobiliari*, in *Corriere tributario*, 2009, p. 2449; PURI P., *La giurisprudenza di merito e gli accertamenti in tema di valore normale*, in *Rivista di Giurisprudenza tributaria*, 2009, p. 796.

⁶ Legge 7/7/2009 n. 88, *Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità Europee – Legge comunitaria 2008*, cit.

valore normale può essere valutata soltanto quale semplice indizio della possibile discordanza⁷. In altre parole se la presunzione in parola torna ad essere semplice, in assenza di ulteriori elementi non è in grado di sorreggere alcuna differente pretesa impositiva: occorrono cioè elementi in grado di qualificare lo scostamento in parola come grave, preciso e concordante. Tali elementi possono essere molteplici e variegati. Ad esempio un aspetto interessante si individua nella documentazione extra-contabile fornita dall'acquirente o rinvenuta presso l'impresa ed indicante un maggiore prezzo corrisposto per l'immobile stesso. Ancora è possibile fare riferimento alla documentazione bancaria dell'acquirente attestante un ingente prelievo per cassa nello stesso giorno o nei giorni immediatamente precedenti l'atto notarile di compravendita. Può essere illuminante anche considerare il maggior valore del mutuo rispetto al prezzo di cessione del fabbricato⁸. O infine è indicativo anche il raffronto rispetto alla valutazione fornita dall'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

2. Il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 2007

In sostanza dal momento che il valore normale assume una tale importante funzione nella disciplina previgente alla legge comunitaria 2008, il legislatore ha ritenuto necessario intervenire sui criteri di determinazione dello stesso poichè non si rinviene alcuna norma che ne definisca i criteri e il metodo di determinazione. Così con la legge finanziaria 2007 viene demandata all'Agenzia delle Entrate la fissazione di tali criteri all'interno di un provvedimento di natura amministrativa⁹. La finalità di tale provvedimento risulta fondamentale: *"determinare periodicamente in modo unitario il valore normale degli immobili oggetto di compravendita nei settori dell'imposta sul valore aggiunto, delle imposte sui redditi e dell'imposta di registro"*¹⁰.

L'ambito di applicazione, dunque, è presto esplicitato in quanto si tratta di quel criterio a cui fa riferimento l'Amministrazione finanziaria in sede di accertamento e di cui agli artt. 9 del TUIR e 14 del D.P.R. n. 633/1972. Sulla

⁷ Da ultimo si vedano tra gli altri RENDINIELLO L., *Rilevanza del valore normale nell'accertamento dei trasferimenti immobiliari*, in *Il Fisco*, 2011, p. 1269; MOJANA M. CIRCI A., *Sull'efficacia probatoria delle presunzioni in tema di accertamenti fiscali immobiliari*, in *Il Fisco*, 2012, p. 975.

⁸ MOJANA M. CIRCI A., *Sull'efficacia probatoria delle presunzioni in tema di accertamenti fiscali immobiliari*, cit.

⁹ Art. 1, comma 307, della Legge 27/12/2006 n. 296, *Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007)*, in S.O. n. 244/L alla Gazzetta Ufficiale n. 299 del 27/12/2006.

¹⁰ Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, 27/7/2007, *Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)*, in Gazzetta Ufficiale del 7/8/2007 n. 182.

base del suddetto documento il valore normale viene considerato come il risultato del prodotto tra due variabili: la superficie in metri quadri ed il valore unitario. La superficie in metri quadri è desumibile dal certificato catastale o in mancanza calcolata secondo i criteri di calcolo desumibili dal D.P.R. n. 138/1998, allegato C. Il valore unitario, invece, è rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per le unità immobiliari site nello stesso ambito territoriale o in analoghi nel periodo della vendita. Si tratta dunque di una quotazione immobiliare effettuata da tale Osservatorio, reperibile sul sito dell'Agenzia del Territorio, sulla base della selezione di alcuni dati: provincia, comune, zona o fascia territoriale omogenea sub comunale relativi all'unità immobiliare di cui si cerca il valore normale. A questo che è un valore se così si può dire statico, si accompagnano una serie di indicatori dinamici, in sostanza di correttivi relativi a coefficienti di merito connessi alle caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione nonché ad altri elementi cognitivi in possesso dell'Ufficio¹¹. Tali quotazioni minime e massime fornite dall'OMI sono, poi, aggiornate periodicamente ogni sei mesi proprio al fine di tener conto delle oscillazioni di mercato.

Se questa risulta essere la determinazione materiale del valore normale, occorre domandarsi quale sia l'efficacia allo stesso riconosciuta. Si ritiene che sia il frutto di elaborazioni statistiche e quantitative: si tratta quindi di un insieme di medie o standards di prezzi. Proprio per la caratteristica del valore normale, come desumibile dalla disciplina sostanziale, questo richiede una stima, una valutazione, una perizia. Pertanto può affermarsi che la valutazione fornita dall'OMI sia soltanto un aiuto in tal senso, il primo punto di partenza da calare poi nel caso specifico e concreto¹². Pertanto non sembra sia possibile parlare di elementi sufficienti da soli ad integrare una presunzione grave, precisa e concordante. Lo si desume da due particolari e significativi elementi. Lo stesso provvedimento OMI prevede dei correttivi e degli aggiornamenti agli stessi al fine di calcolare, infatti, quello che dovrebbe essere un valore più effettivo possibile. Scorrendo il sito dell'Agenzia del territorio, si riconosce che tali valori "non possono intendersi sostitutivi della stima, ma soltanto di ausilio della stessa"¹³.

E ancora "l'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima. Pertanto, la stima effettua-

¹¹ Sul punto tra gli altri MASTRIACOVO V., *L'agenzia delle entrate fissa i criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati*, in *Corriere Tributario*, 2007, p. 3011; CORRADIN C., *Valore normale degli immobili ai fini dell'accertamento: provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007*, in *Il Fisco*, 2007, p. 5266.

¹² Sul punto POGGIOLI M., *Nelle operazioni immobiliari il valore OMI rappresenta una presunzione semplice*, in *Rivista di Giurisprudenza tributaria*, 2010, p. 631. Nonché in precedenza BEGHIN M., *I valori OMI al bivio tra presunzioni semplici e legali*, in *Corriere Tributario*, 2008, p. 2447.

¹³ www.agenziaiterritorio.it

ta da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo"¹⁴.

Su questa linea interpretativa si attesta la stessa giurisprudenza di merito ritenendo che la valutazione OMI non integri alcuna presunzione legale se presa da sola ma esclusivamente un tassello di un ragionamento più complesso¹⁵.

Come già constatato, con legge comunitaria 2008 si è proceduto all'abrogazione della presunzione in parola: ciò significa che cambiano le norme accertative relative al valore normale e muta, conseguentemente, la natura della stessa presunzione. Pertanto occorre domandarsi se l'Ufficio possa utilizzare ancora un tale metodo e quale efficacia possano assumere oggi tali quotazioni. È opportuno ribadire come si tratti di mere "indicazioni di valori di larga massima"¹⁶: dunque un semplice indizio. Ciò significa che, data tale natura, dal punto di vista dell'Amministrazione finanziaria questo parametro potrà essere utilizzato in sede di accertamento induttivo ma esclusivamente se supportato da altri elementi che ne implicino gravità, precisione e concordanza. Nell'ottica del giudice, poi, trattandosi di indicazioni di media, risultano essere liberamente valutabili ed apprezzabili¹⁷.

3. Natura ed efficacia dei valori OMI: l'interpretazione della giurisprudenza tra presunzione semplice e accertamento

In sostanza i dati forniti dall'OMI vanno dimostrati e giustificati, possono essere un anello, magari il primo tassello, di un ragionamento logico induttivo ma da soli non sono sufficienti a giustificare alcun accertamento. Questa considerazione trova conferma anche nell'interpretazione della giurisprudenza di legittimità¹⁸: infatti la soluzione proposta è quella di considerare, date le ultime modifiche normative e divenuto il discostamento rispetto al valore normale presunzione semplice, la valutazione dell'immobile fornita dall'OMI uno degli elementi, insieme ad altri in quanto da sola non risulta più sufficiente, in grado di fornire alla presunzione in parola i caratteri ed i requisiti propri della presunzione semplice.

¹⁴ www.agenziaterritorio.it

¹⁵ Tra le altre Commissione Provinciale Reggio Emilia, sez. I, sentenza 16/5/2008 n. 55, in *Corriere tributario*, 2008, p. 2447; Commissione Tributaria Provinciale Vicenza, sez. VI, sentenze 18/2/2010 nn. 38, 37 e 36, in *Rivista di Giurisprudenza tributaria*, 2010, p. 631.

¹⁶ www.agenziaterritorio.it

¹⁷ PISCHETOLA A. TASSANI T., *L'accertamento immobiliare in base al valore normale dopo la legge comunitaria* n. 88/2009, approvato dalla Commissione studi tributari il 1/10/2009, cit.

¹⁸ Tra le altre si vedano Cassazione, sentenza 3/8/2012 n. 14027, in *Bancadati Fisconline*; Cassazione, sentenza 10/5/2013 n. 11163, in *Bancadati Fisconline*; Cassazione, ordinanza 8/3/2013 n. 5930, in *Bancadati Fisconline*.

In altre parole se il valore normale assume, ora e di nuovo, natura di presunzione semplice, sarà necessario valutarne, ex art. 2729 C.C., gravità, precisione e concordanza. Questi requisiti non si reputano presenti quando una tale presunzione risulti essere fondata semplicemente ed esclusivamente sulla differenza tra corrispettivo dichiarato e valore di mercato. La giurisprudenza sulla questione è stata chiara già prima della manovra in questione. Si consideri, infatti, il caso degli accertamenti basati sul “discostamento dai valori medi”: questa differenza rileva solo qualora rientri in una valutazione completa di tutti gli elementi¹⁹. In altre parole nel caso di specie della percentuale di ricarico media del settore, la Corte ritiene che questa “*non costituisce, in relazione alla singola impresa, un elemento certo e preciso dal quale si possa validamente provare, a fronte di scritture contabili regolarmente tenute, l’omessa contabilizzazione di ricavi*”²⁰. Ciò dal momento che, a parere del giudice, occorre distinguere il I dal II comma dell’art. 39 e dunque rilevare come, in effetti, le irregolarità presenti nella dichiarazione abbiano una diversa valenza ai fini accertativi. In questi termini la Cassazione ritiene che la percentuale di ricarico applicata dall’Ufficio non si fondi su dati certi. In altre parole dal momento che la prova è stata costruita prendendo come punto di riferimento esclusivamente la difformità della percentuale applicata sul costo del venduto, non risulta essere sufficiente in se e per se rispetto alla singola impresa. Infatti tali percentuali non sono “*un fatto noto storicamente verificato*”, ma una regola di esperienza. Conseguentemente per giustificare un tale tipo di accertamento, il discostamento in parola deve essere accompagnato da altri elementi o deve essere storicamente verificabile rispetto alla singola impresa e non al settore di appartenenza.

Del resto essendo la valutazione OMI una valutazione di parte, fornita appunto dall’Agenzia del territorio, va considerata come tale: interessante sotto questo punto di vista è l’analogia interpretazione sviluppatasi riguardo alle stime immobiliari effettuate dall’UTE. Si reputa la differenza tra il valore dell’immobile stimato dall’UTE ed il corrispettivo dichiarato non sufficiente a giustificare un accertamento analitico – induttivo di tipo presuntivo²¹.

Pertanto occorre verificare la situazione complessiva dell’impresa insieme anche ad “*altre concordanti indicazioni documentali o anche presuntive*”²²: ciò significa che tale discostamento può essere un elemento utile per

¹⁹ Si veda Corte di Cassazione, sez. I civ., sentenza 2/9/1995 n. 9265, in *Bancadati Fisconline*.

²⁰ Corte di Cassazione, sez. I civ., sentenza 2/9/1995 n. 9265, cit.

²¹ Corte di Cassazione, sez. V civ., sentenza 1/8/2000 n. 10049, in *Bancadati Fisconline*.

²² Corte di Cassazione, sez. V civ., sentenza 1/8/2000 n. 10049, cit. Nello stesso senso anche Corte di Cassazione, sez. I civ., sentenza 7/4/1999 n. 3352, in *Bancadati Fisconline*; Corte di Cassazione, sez. V civ., sentenza 8/5/2000 n. 5769, in *Bancadati Fisconline*; nonchè Commissione Tributaria Provinciale di Milano, sez. I, sentenza 18/3/1998 n. 577, in *Bancadati Fisconline*.

indirizzare eventuali controlli ma non ai fini di una rettifica presuntiva. Stessa considerazione può pertanto riproporsi per la valutazione effettuata dall'OMI.

Va anche detto che in presenza di accertamenti immobiliari, la presunzione legale relativa consentiva all'Amministrazione Finanziaria di procedere alla rettifica della dichiarazione indipendentemente dalla previa ispezione della contabilità: dal momento che la prova della presenza di operazioni imponibili di ammontare superiore a quanto dichiarato risultava dal semplice scostamento tra corrispettivo e valore normale dell'immobile. Tornando la presunzione ad essere semplice, inevitabilmente si ampliano i parametri di valutazione e può essere rilevante in questo ragionamento l'economicità o meno delle stesse operazioni economiche²³. In questi termini l'eventuale differenza tra corrispettivo e valore normale pare essere un elemento in grado di dimostrare l'atipicità del particolare comportamento di un contribuente rispetto a quello che risulterebbe essere il comportamento economico e razionale di un generico e medio soggetto che esercita quella particolare attività economica. In altre parole, il comportamento razionale e logico del contribuente risulta rappresentare un indizio grave e preciso ed in quanto tale è in grado di giustificare dunque una presunzione.

Analogo ragionamento può effettuarsi sulla valutazione fornita dall'OMI. Questa stima ha un ruolo ed una valenza particolare nella determinazione del valore venale degli immobili. Non basta dunque la presunzione legale del valore normale ma occorrono altri elementi concordanti e concludenti: *"...la normativa bancaria che imponeva alle banche di non erogare mutui o finanziamenti superiori al valore effettivo dell'immobile; i valori degli immobili risultanti dall'Osservatorio della Agenzia del Territorio; le notevoli discrepanze risultanti fra i prezzi a metro quadrati di immobili appartenenti allo stesso fabbricato, pur tenuto conto delle variabili derivanti dal piano e dalle caratteristiche del singolo appartamento, che non trovavano giustificazione se non nella evasione fiscale; la mancanza di qualsiasi necessità di ristrutturazione degli immobili o di altre esigenze giustificative della concessione di mutui per importi addirittura superiori ai prezzi indicati negli atti di compravendita da cui ha tratto il convincimento che il prezzo dichiarato non fosse quello erogato di fatto dagli acquirenti degli appartamenti, non apparendo prospettabile che quasi tutti gli acquirenti avessero chiesto ed ottenuto dalle banche, senza oltretutto alcuna garanzia aggiuntiva, mutui ipotecari per importi ampiamente superiori al 100% del prezzo risultante dagli atti di compravendita. Si tratta in effetti di più presunzioni, tutte gravi, precise e concordanti, da cui, secondo un criterio di normalità ed alla stregua del canone di probabilità che è proprio del ragionamento indiziario, oltre che delle regole di esperienza (v. Cass, Sez. Un. 13.11.1996 n. 9961), si può desumere che*

²³ CAPOLUPO S., *Accertamento immobiliare tra principio di economicità e libertà di iniziativa economica*, in *Il Fisco*, 2011, p. 1027.

gli acquirenti degli immobili abbiano versato non già il prezzo indicato negli atti di compravendita, pari, spesso, a 400 o 500 Euro a mq. o poco più (fra l'altro tanto esiguo da non coprire neppure i costi di costruzione), bensì il prezzo corrispondente al valore normale degli immobili che poi era pari al mutuo fondiario concesso in quasi tutti i casi e cioè quanto meno a circa 850 Euro a mq.”²⁴. Dunque nel valutare la gravità, precisione e concordanza assumono rilevanza “l'entità del finanziamento concesso per l'acquisto, l'omessa dimostrazione di spese che giustificassero il ricorso al capitale di terzi, il valore medio delle vendite immobiliari acquisite nella zona nella quale i cespiti sono ubicati”²⁵.

Quanto alla natura di tali valori, è la stessa Agenzia del territorio, come già rilevato, ad identificarne la funzione di ausilio alla stima degli immobili: “l'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima. Pertanto, la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo”. Sul punto la giurisprudenza di merito è chiara. Si tratta di semplici elementi di prova forniti da una parte del rapporto impositivo e quindi non vincolanti per il giudice: vanno dunque adattati al caso concreto²⁶. Sono presunzioni semplici e conseguentemente non possono essere alla base di un avviso di accertamento se non possiedono i requisiti della gravità, precisione e concordanza²⁷. Pertanto l'eventuale avviso di accertamento basato sui valori OMI è legittimo quando presenta un'effettiva comparazione e/o raffronto con altri dati: “i maggiori ricavi accertati si sono fondati non solo sulla comparazione degli atti di compravendita con i valori normali accertati dalle quotazioni OMI, ma anche sulla riscontrata differenza di tali valori con gli importi chiesti a mutuo dagli acquirenti e per i quali, come detto, il contribuente non ha fornito una valida ragione giustificativa”²⁸. Questo porta a concludere che la differenza prezzo – valore rileva solo in una valutazione d'insieme²⁹.

Francesca Stradini
Università di Urbino “Carlo Bo”
fstradini@yahoo.it

²⁴ CTP Cagliari, sentenza 22/12/2008 n. 350, in *Bancadati Fisconline*.

²⁵ CTP Catanzaro, sentenza 30/6/2010 n. 253, in *Bancadati Fisconline*. Sulla stessa linea tra le altre CTR Roma, sentenza 17/11/2008 n. 750; CTP Cosenza, sentenza 21/7/2010 n. 581, in *Bancadati Fisconline*; CTR Bari, sentenza 26/3/2010 n. 124, in *Bancadati Fisconline*; CTP Taranto, sentenza 19/6/2013 n. 432, in *Bancadati Fisconline*.

²⁶ CTP Reggio Emilia, sentenza 28/1/2009 n. 32, in *Bancadati Fisconline*.

²⁷ CTP Reggio Emilia, sentenza 16/5/2008 n. 55, in *Bancadati Fisconline*.

²⁸ CTP Vicenza, sentenza 18/2/2010 n. 36, 37 e 38, in *Bancadati Fisconline*.

²⁹ Cassazione, sentenza 7/8/2008 n. 21348, in *Bancadati Fisconline*.