

Compravendite immobiliari. Sentenza della Cassazione

# Per la condanna penale basta la presunzione fiscale

Antonio Iorio

La condanna penale per infedele dichiarazione nel caso di compravendite di immobili si può basare sugli stessi elementi posti a base dell'accertamento fiscale, ancorché presuntivi, se ritenuti idonei dal giudice penale a provare l'evasione. Ne consegue che la differenza con i valori di mercato degli immobili venduti (listini Omi), i mutui d'importo superiori accesi dagli acquirenti, e il rinvenimento di versamenti su conti intestati a parenti del contribuente ben possono fondare la responsabilità penale.

A fornire questa rigorosa interpretazione è la Corte di cassazione con la sentenza 46165 depositata ieri.

Un contribuente esercente l'attività immobiliare veniva condannato per dichiarazione infedele dei redditi e dell'Iva per aver indicato elementi attivi inferiori a quelli reali nella locazione e nella vendita di immobili desumibili da una serie di circostanze: movimentazioni del conto del figlio dell'imprenditore non giustificate, nella compravendita immobiliare, dai differenti importi dichiarati in rogito inferiori ai valori di mercato Omi, nonché mutui stipulati dagli acquirenti di valore maggiore rispetto a quello di acquisto.

La Corte di appello confermava la condanna dell'imputato il quale ricorreva per cassazione, lamentando, in sintesi, che si era trattata di una rettifica induttiva priva di valore in ambito penale.

I giudici di legittimità hanno ritenuto il ricorso inammissibile. Innanzitutto secondo la sentenza l'accertamento dell'ufficio non era induttivo ma analitico/induttivo e in quanto tale basato su presunzioni gravi, preci-

se e concordanti

Nella specie non si era trattato di un singolo indizio, ma di una pluralità di elementi addotti a sostegno della maggiore pretesa erariale.

Gli stessi elementi sono stati ritenuti decisivi, univoci e concordanti e rilevanti ai fini della responsabilità penale del contribuente da parte della Corte di appello.

In dettaglio, oltre alle movimentazioni di denaro sui conti del figlio dell'imprenditore, i giudici hanno rilevato che mol-

## SECONDO LA CORTE

L'accertamento non era stato soltanto induttivo, ma anche analitico e quindi basato su elementi gravi, precisi e concordanti

Nella valutazione del reato di infedele dichiarazione nelle compravendite di immobili il giudice può prendere in considerazione gli stessi elementi che sono posti alla base dell'accertamento fiscale, anche se presuntivi. Su questi presupposti, la differenza tra il valore di vendita degli immobili sotto osservazione e quello effettivo di mercato, la presenza di mutui d'importo superiore accesi dall'acquirente e il rinvenimento di conti intestati a parenti del contribuente possono essere legittimamente ritenuti elementi fondanti la responsabilità penale del contribuente se decisivi, univoci e concordanti

ti immobili compravenduti presentavano un maggiore valore di mercato rispetto a quello indicato in rogito ed oggetto della operazione fatturata. Tale valore di mercato era stato desunto dai dati Omi.

Queste anomalie venivano poi confermate dal fatto che per alcuni immobili erano stati stipulati mutui per un valore assai superiore a quello di acquisto in relazione ai quali era singolare che le banche avessero accettato in garanzia immobili di valore inferiore a quello del finanziamento erogato.

Ne consegue, secondo la sentenza, stante il predetto quadro probatorio, che di fatto il contribuente in sede di ricorso per cassazione ha richiesto un esame del merito della sentenza, preclusa in sede di legittimità. Per tale ragione è stato ritenuto inammissibile il ricorso.

La Suprema Corte ha ritenuto, poi, di non poter dichiarare l'estinzione per prescrizione del reato (era contestato il periodo di imposta 2004 e quindi la dichiarazione era stata presentata nel 2005) in quanto si è trattato di un ricorso inammissibile, con la conseguenza che è preclusa al giudice di legittimità affermare le cause di non punibilità anche in considerazione dell'genericità o della manifesta infondatezza dei motivi di ricorso, che non consente l'instaurarsi di un valido rapporto di impugnazione.

Circa la rilevanza penale delle rettifiche induttive va rilevato che in base all'orientamento della Suprema Corte esse possono rappresentare valido elemento di indagine, ma il giudice deve svolgere una specifica autonoma valutazione di tali elementi comparandoli con altri riscontri acquisiti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

