

---

# NEWS

---

## CONVIENE ACQUISTARE UN IMMOBILE SOTTO IL VALORE DI MERCATO?

Di Enrico Adamo

Ogni persona al mondo vorrebbe fare un buon affare nel comprare o vendere una casa, esistono molti modi per tenere sotto controllo le oscillazioni del mercato, ma occorre tener presente che molte delle compravendite a buon mercato (soprattutto quando si compra un immobile ad un prezzo molto inferiore al valore reale dell'immobile) potrebbero essere sottoposte ad alcuni accertamenti fiscali da parte dell'Agenzia delle Entrate: vediamo come mai.



---

## **Valore venale immobiliare: cosa è e come si calcola**

---

La prima cosa da considerare è quello che in gergo viene chiamato valore venale dell'immobile, si tratta di un valore il cui ammontare è ricavato dall'Agenzia delle Entrate indipendentemente dal prezzo deciso dai contraenti.

Esso è ricavato dai valori statistici individuati dall'Osservatorio del mercato immobiliare, in mancanza di quest'ultimo viene derivato da un qualsiasi titolo e/o perizia giudiziaria, infine viene considerato anche il reddito netto a cui sono soggetti gli immobili.

---

## **Accertamento immobiliare: in cosa consiste**

---

Nel caso in cui in un atto di compravendita la somma corrisposta dall'acquirente sia diversa da quella indicata nei documenti ufficiali, l'Agenzia delle Entrate può procedere ad un controllo (con eventuali rettifiche) della situazione.

È il caso di molte transazioni in nero: poiché il costo del rogito si stabilisce sulla quota di pagamento, potrebbe accadere che le parti si accordino sulla carta con un prezzo estremamente basso, aumentato poi in via ufficiosa.

Ma è bene ricordare che si tratta di un grave illecito finanziario e che potrebbe portare a severe sanzioni per entrambi da parte dell'Agenzia delle Entrate.

---

## **Acquistare un immobile sotto il valore dunque conviene?**

---

Ovviamente la risposta è sì, ma senza incorrere a sotterfugi e stratagemmi illeciti. Occorre ricordare infatti che le transazioni economiche di grosso calibro vengono attentamente monitorate dal fisco, che può servirsi di molti mezzi sia diretti che indiretti (come ad esempio il valore del mutuo richiesto dall'acquirente alla banca) per valutare il caso.

\*Questo contenuto ha scopo informativo e non ha valore prescrittivo. Per un'analisi strutturata su ciascun caso personale si raccomanda la consulenza di professionisti abilitati.