

## **COMM. TRIB. REGIONALE MILANO - 17/50/2012**

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto registrato a Gavirate il 25 ottobre 2007, i signori Zo. Ra. Gi. e Fa. Gi. vendevano alla società Kubika Srl un appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione sito in Comune di Besozzo, dichiarando il valore di € 144.000,00. Con avviso di rettifica e liquidazione notificato alla società acquirente il 31 agosto 2009, l'ufficio rettificava il valore dell'immobile in € 270.000,00. La rettifica, effettuata ai sensi degli articoli 51 e 52 d.p.r. 131 del 1986 e, quindi, con riferimento al valore venale dell'immobile, si fondava sulla valutazione effettuata dall'Agenzia del Territorio di Varese e il valore del fabbricato era determinato con riferimento allo stato di avanzamento dei lavori alla data dell'atto, con conferma del valore del terreno in € 98,00 mq.

L'acquirente, esperito invano il procedimento di accertamento con adesione, proponeva ricorso avverso detto avviso di rettifica, sostenendo che l'operazione di acquisto era stata sin dall'inizio finalizzata alla sola acquisizione del terreno edificabile e si era infine concordato che i venditori avrebbero ceduto il terreno con il relativo progetto edificatorio. In attesa della formalizzazione dell'atto notarile di cessione del terreno, i venditori avevano acconsentito che l'acquirente iniziasse la costruzione. In effetti tutti i lavori effettuati fino al momento del rogito erano stati fatturati alla società ricorrente, dalla "Full Service srl in liquidazione", per l'importo di € 145.000,00 con fattura n. 16 dell'11 ottobre 2007, regolarmente registrata nella contabilità di entrambe le società. In definitiva il prezzo di € 144.000,00 corrisposto ai venditori dalla società ricorrente, dichiarato in atti, si riferiva al solo valore dell'area edificabile e dell'area pertinenziale.

Costitutosi l'Ufficio, la Commissione tributaria di 1 ° grado di Varese rigettava il ricorso, osservando che la ricorrente nel ricorso si era limitata ad affermare che il valore dichiarato era effettivamente quello percepito (recte, corrisposto) senza supportare tale affermazione con adeguata documentazione probatoria; e condannava la ricorrente alle spese, liquidate in € 1500,00.

Avverso detta decisione ha proposto appello la contribuente, che ha riproposto i motivi già esposti nell'atto introduttivo, ribadendo che il prezzo si riferiva esclusivamente al valore dell'area edificabile e dell'area pertinenziale, dal momento che il costo per la costruzione del manufatto insistente sul terreno era stato sopportato dall'acquirente.

Concludeva quindi chiedendo la riforma della impugnata decisione.

L'Ufficio si è costituito nel grado controdeducendo e, depositando sentenza della Commissione Tributaria Provinciale di Varese di rigetto di analogo ricorso presentato dalla parte venditrice, ha concluso chiedendo il rigetto dell'appello e la conferma della sentenza impugnata, con vittoria delle spese.

Assegnata la controversia a questa Commissione Tributaria Regionale, la causa è stata trattata in camera di consiglio.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

L'appello è infondato.

Come correttamente osservato dai primi giudici, la rettifica è stata effettuata ai sensi degli artt. 51 e 52 D.P.R. n. 131 del 1986, in forza dei quali la base imponibile è data dal valore venale dell'immobile in comune commercio. Nel caso in esame il valore è stato determinato con riferimento alla natura e all'entità dell'immobile al momento della stipula dell'atto notarile (nel quale tra l'altro non consta che la cessione avesse ad oggetto il solo

terreno edificabile) avvalendosi della valutazione effettuata dall'Agenzia del Territorio di Varese. Irrilevante, ai fini dell'imposta di registro, risulta la circostanza che il costo per la costruzione del manufatto insistente sul terreno fosse stato sopportato dall'acquirente.

L'appello deve essere conseguentemente rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in € 1.231,00, oltre rimborso forfetario del 12,5% e oltre oneri di legge, se e in quanto dovuti.

**P.Q.M.**

La Commissione Tributaria Regionale di Milano, rigetta l'appello e conferma la decisione impugnata. Condanna l'appellante al rimborso delle spese, liquidate in € 1.231,00, oltre rimborso forfetario del 12,5% e oltre oneri di legge, se e in quanto dovuti.