

COMM. TRIB. PROVINCIALE MILANO - 144/44/2012

MOTIVI DEL RICORSO

Il ricorrente sig. Gi. Ma.Pi., rappresentato e difeso dal dr. Varrella propone ricorso avverso l'avviso di rettifica e liquidazione emesso dalla Agenzia delle Entrate Direzione prov.le Il milano e con il quale veniva richiesto il pagamento della complessiva somma di € 7667,79 a titolo di maggiori imposte di registro ipocatastali a seguito di rideterminazione dei valori dichiarati nell'atto di compravendita di una unità immobiliare ad uso ufficio sita al seminterrato di Via De Sanctis 33 - Milano portati da € 92.000 ad € 246.400.

Istanza di accertamento con adesione non aveva esito positivo.

Il ricorrente impugna l'atto per i seguenti motivi di fatto e di diritto:

- l'immobile acquistato si presentava in condizioni di inagibilità, privo di impianti di riscaldamento e di impianto elettrico a norma ma, nonostante la produzione di documentazione varia tra cui documenti fotografici ed una perizia di parte, l'Ufficio non ha riconsiderato il valore attribuito;

- in diritto l'accertamento deve ritenersi illegittimo: l'Ufficio ha posto a fondamento della rettifica i valori medi OMI relativi al 1° semestre 2010 in riferimento ad una zona differente rispetto al luogo ove è ubicato l'immobile; ha posto come valore base la media tra i valori attribuiti alla tipologia Uffici e i valori attribuiti alla tipologia Uffici strutturati, ha considerato uno stato conservativo pari all'ottimo per il primo e pari al normale per il secondo. Inoltre non ha assolutamente tenuto conto dello stato assoluto di inagibilità. Ritiene che ai sensi delle disposizioni introdotte con la L 88/2009 art. 24 non è più possibile rettificare il valore sulla base dei dati fissati nell'OMI dell'Agenzia del Territorio e tale norma ha effetto retroattivo.

Va infine rilevato che è costante giurisprudenza che il valore accertato dall'Ufficio che poggia sull'unico indizio fornito dai dati OMI e non suffragato da altri idonei elementi è illegittimo.

Conclude con la richiesta di annullamento dell'atto con condanna alle spese.

Si è costituito l'Ufficio il quale ribadisce la piena legittimità dell'avviso a fronte della genericità delle osservazioni svolte dal ricorrente e conclude con la richiesta di rigetto del ricorso con vittoria di spese.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Rileva il Collegio che la rettifica del valore della compravendita immobiliare avente per oggetto un seminterrato ubicato in Milano Via De Sanctis 33 operato all'Amministrazione si fonda sull'unico dato fornito dall'OMI non suffragato da altri idonei e probatori elementi desunti dalla reale condizione dell'immobile.

Specificamente lo stato di inagibilità, la mancanza di impiantistica sia di riscaldamento che di condizionamento, 1° impianto elettrico non a norma, già evidenziati nell'istanza di accertamento con adesione presentata in data 10.11.2011 non hanno trovato alcuna considerazione né nell'avviso di accertamento né negli scritti difensivi dell'Ufficio.

Peraltro, ulteriore eccezione sollevata dal ricorrente è la constatazione che anche gli stessi valori medi OMI utilizzati per la rettifica sono riferenti ad una zona differente rispetto a quella dove è ubicato l'immobile.

In sostanza la rettifica operata dall'Ufficio si basa solo sui valori medi di mercato dell'OMI, ossia su una pura presunzione semplice non suffragata da ulteriori e necessari elementi probatori, mentre dall'altro canto il ricorrente ha offerto una molteplicità di elementi reali i

quali, se fossero stati presi in considerazione, come avrebbe dovuto fare l'Ufficio, senza ombra di dubbio avrebbero condotto ad un risultato valutativo certamente diverso e più confacente alla realtà.

Ciò premesso, il Collegio ritiene il ricorso meritevole di accoglimento e, per l'effetto, l'avviso di liquidazione vada annullato.

Per il principio della soccombenza le spese di lite sono poste a carico dell'Ufficio e liquidate in via equitativa per mancanza di nota spesa.

P.Q.M.

La commissione accoglie il ricorso. Spese liquidate in €1.000