

## **COMM. TRIB. PROVINCIALE COMO - 14/01/2012**

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

La Società - GUARISCO CLASS S.R.L." in qualità di venditrice e la Società "GUARISCO INDUSTRIA TESSILE S.P.A." in qualità di acquirente, entrambe con sede legale in GRANDATE (CO) - rappresentate e difese come da delega in atti ricorrono con separati gravami contro l'Agenzia delle Entrate di Como avverso l'avviso di rettifica e liquidazione n. 20081T014013000, con cui, a seguito dell'atto di compravendita di un fabbricato, il valore dichiarato in euro 4.000.000,00 viene accertato in euro 4.553.445,00.

Nei gravami eccepisce la nullità dell'accertamento per mancanza di motivazione atteso che la rettifica si fonda sulla stima effettuata dall'Agenzia del Territorio che ha effettuato solo un sopralluogo esterno e non ha tenuto conto della vetustà dell'immobile e dello stato manutentivo/conservativo con particolare riferimento all'impianto di condizionamento ed alle sistemazioni interne ed esterne.

Concludono richiedendo l'annullamento dell'atto impositivo con vittoria delle spese di giudizio.

Controdeduce l'Agenzia delle Entrate rilevando che l'Agenzia del Territorio, nella sua qualità di organo tecnico, ha determinato il valore effettivo dell'immobile tenendo conto dell'ubicazione, della destinazione e consistenza, nonché delle prescrizioni urbanistiche.

Più specificatamente ha determinato il valore di euro 1300/mq per gli uffici ed euro 800/mq per il piano interrato considerando non solo i valori OMI ma anche i valori espressi dalle organizzazioni immobiliari FIAP e FIMAA.

Da ultimo aggiunge che in sede di "accertamento con adesione" ha proposto di definire il valore in euro 4.419.000,00, ma i ricorrenti non hanno accettato. Conclude richiedendo il rigetto dei ricorsi condannando le ricorrenti al pagamento delle spese di giudizio.

Con memoria aggiuntiva la Società "GUARISCO CLASS S.R.L." rileva che i valori individuati dall'Ufficio nelle controdeduzioni derivano da una errata applicazione del Provvedimento del Direttore. Se lo stesso fosse stato applicato in modo corretto, il valore accertabile sarebbe stato di euro 4.027.860,00.

### **Motivi della decisione**

In via preliminare si provvede alla riunione dei ricorsi assunti al protocollo generale con i numeri 404/11 e 405/11 per connessione oggettiva.

L'art. 51 comma 3 del D.P.R. 131/86 prevede i criteri che l'Amministrazione Finanziaria deve rispettare quando procede all'accertamento della base imponibile ai fini del tributo di registro e oggetto dell'accertamento sono beni immobili.

Tali criteri sono:

- a) Il criterio comparativo, consistente nel controllo del prezzo rispetto a quello derivante dal trasferimento o dalle perizie relative allo stesso bene ed a beni similari, avvenuti nel triennio precedente.
- b) Il criterio della capitalizzazione, consistente nella quantificazione del reddito derivante dall'immobile.

Il criterio residuale che riguarda ogni altro elemento utile di valutazione per determinare il valore del bene oggetto dell'accertamento.

L'avviso di rettifica e liquidazione emesso dall'Agenzia delle Entrate trae origine dalla stima dell'immobile effettuata dall'Agenzia del Territorio che ha utilizzato per la

formulazione del valore il criterio sintetico - comparativo con riferimento ai prezzi praticati nella zona per immobili in condizioni simili. Tuttavia rileva il Collegio non sono state puntualmente valutate le condizioni dell'unità immobiliare essendosi l'Ufficio estimatore limitato ad un sopralluogo esterno.

Di converso la Società venditrice ha prodotto la perizia estimativa asseverata con cui il valore venale del cespite, tenuto conto delle caratteristiche del manufatto e del grado scadente delle finiture è stato determinato in Euro 3.962.190,00. Raffrontando le due stime si rileva che le stesse convergono nell'attribuire lo stesso valore di euro 35.000,00 ai locali garage e centrale termica, mentre divergono nella valutazione della parte edificata e dell'area esterna.

Tanto permesso il Collegio ritiene congruo il valore di euro 3.768.840,00 attribuito alla parte edificata nelle stime delle ricorrenti, mentre si ritiene congruo il valore di € 333.135,00 attribuito all'area esterna di mq. 6474 (di cui mq. 4923 area di pertinenza e mq 1511 area di rispetto stradale) dall'Agenzia del Territorio.

Conseguentemente il valore dell'unità immobiliare compravenduta viene determinato in euro 4.136.975,00.

Atteso che la controversia verte su problemi estimativi le spese di giudizio vengono compensate tra le parti.

**P.Q.M.**

La Commissione accoglie parzialmente i ricorsi riuniti. Spese compensate.