

COMM. TRIB. REGIONALE MILANO - 03/07/2012

Fatto, svolgimento del processo e motivi del ricorso

1.1. La Commissione Tributaria Provinciale di Sondrio con sentenza (n. 68/01/2010), depositata il 22 giugno 2010, ha accolto il ricorso della società "ETRA NEVE S.r.l.", avverso l'avviso di accertamento (n. Omissis), ai fini IVA, IRES e IRAP (anno 2006), emesso dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Sondrio.

1.2. Con l'avviso di accertamento de quo l'Ente impositore, con riferimento alla vendita di un immobile (fabbricato bifamigliare), in corso di costruzione, sito nel Comune di Buglio in Monte (SO), con atto registrato a Sondrio il 12 dicembre 2006, effettuata al prezzo di euro 145.000,00, ha accertato in euro 210.100,00 il prezzo di cessione sulla base del "valore normale" essenzialmente valorizzato utilizzando i dati della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), sulla base del disposto dell'art. 35, commi 2 e 3, del D.L. 223/2006, convertito con modificazioni dalla Legge 248/2006, nonché dall'art. 1, comma 307, della Legge 296/2006. Conseguentemente, l'Ufficio ha accertato ai sensi dell'art. 41/bis del D.P.R. 600/73, per l'anno 2006, ai fini IRES il reddito imponibile di euro 84.796, e ai fini IRAP il valore della produzione netta di euro 84.100 nonché ai fini IVA, ai sensi dell'art. 54 del D.P.R. 633/72, ha determinato il volume d'affari in euro 210.185 (dichiarato in euro 145.085); con la liquidazione delle relative imposte, sanzioni ed interessi.

1.3. Avverso la citata sentenza n. (68/01/2010), in data 30 agosto 2010 l'Agenzia delle Entrate ha proposto appello lamentando l'erroneità del reso giudicato. In particolare, l'Ufficio segnala la portata innovativa dell'art. 24 della Legge Comunitaria 2008 che ha eliminato il riferimento al "valore normale" quale prova sufficiente per legittimare l'accertamento. Conseguentemente, precisa l'Ufficio, alle compravendite poste in essere prima del 29 luglio 2009 (data di entrata in vigore della citata Legge) e relativamente ai procedimenti già avviati a tale data, come nel caso di specie, essendo stato l'accertamento notificato il 14 maggio 2009, si rende applicabile il regime previgente. Quanto al merito l'Ufficio osserva che, contrariamente a quanto affermato dai giudici di prime cure, nell'accertare il maggior prezzo di cessione ha utilizzato elementi idonei a suffragare il recupero di maggior imponibile quali: i "valori OMI", debitamente ponderati con i coefficienti previsti che hanno dato luogo alla quantificazione del prezzo al mq. di euro 1.100,00, a fronte di un prezzo pagato di euro 760,00 al mq; i prezzi di vendita praticati dalla FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari), con uno scostamento rilevato superiore ai "valori OMI"; le risultanze dello "Studio di settore", risultando la società "non normale" e "non coerente", per quanto concerne gli indicatori di normalità economica dello stesso "Studio di settore". Svolte le proprie difese, anche con riferimento alla perizia di parte prodotta dalla società contribuente, l'Agenzia delle Entrate conclude con la richiesta, in riforma della sentenza impugnata, di conferma dell'accertamento e di condanna alle spese di lite.

1.4. In data 18 ottobre 2010, con Atto di "Controdeduzioni con appello incidentale" si è costituita nel presente procedimento, a mezzo del proprio difensore, la Soc. "Etra Neve S.r.l." che controdeduce precisando che, secondo quanto pure affermato dai giudici di prime cure, l'abrogazione operata dall'art. 24 della Legge 88/2009, circa i presupposti fondanti l'accertamento (art. 35, comma 3, del D.L. 223/2006 che ha modificato il contenuto degli art. 39 del D.P.R. 600/73 e 54 del D.P.R. 633/72), rende la difformità tra il corrispettivo di cessione di un immobile ed il suo valore normale una mera presunzione semplice, dovendosi ritenere superata la presunzione legale relativa (a suo tempo)

introdotta dal D.L. 223/2006. Ed, inoltre, che la presunta infedeltà del corrispettivo dichiarato non è sostenuta da altri elementi presuntivi, idonei ad integrare la prova della pretesa tributaria. Aggiunge che i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio costituiscono elementi ausiliari di stima riferiti all'ordinarietà degli immobili e che l'immobile de quo, al momento della cessione, era in corso di ultimazione. Ed ancora, che l'Ufficio, relativamente ai prezzi di vendita praticati dalla FIAP, ha omesso di indicarne i valori, pure in sede contenziosa.

Quando allo "Studio di settore", la Società contribuente afferma, sulla base anche della documentazione prodotta, la propria "congruità" e "coerenza". Infine, contesta il calcolo della superficie dell'immobile, operato dall'Ufficio, di mq. 191 (contro i mq. 162, calcolati dalla stessa Società, ai sensi del D.P.R. n. 138/1998). Svolte le proprie difese la Società contribuente chiede la conferma della sentenza impugnata; con condanna alle spese di lite per il doppio grado di giudizio.

1.5. La controversia viene discussa in pubblica udienza, su istanza dell'appellante Ufficio.

Diritto e motivi della decisione

2.1. L'appello dell'Agenzia delle Entrate è infondato e, pertanto, deve essere respinto.

2.2. L'art. 24 della Legge Comunitaria 2008, eliminando il riferimento al "valore normale" quale prova sufficiente per legittimare l'accertamento, si applica anche alle compravendite poste in essere prima del 29 luglio 2009 (data di entrata in vigore della legge), trattandosi di disposizione di carattere procedimentale. Inoltre, contrariamente a quanto asserito dall'Ente impositore, tale retroattività deve ritenersi applicabile anche al caso di specie, in cui l'avviso di accertamento è stato notificato il 14 maggio 2009, e quindi anteriormente alla data di entrata in vigore della citata Legge Comunitaria, (29 luglio 2009), considerata la pendenza del termine per la proposizione del ricorso, prorogato per effetto dell'instaurato (in data 7 luglio 2009) procedimento di "accertamento con adesione", ai sensi del D. Lgs. n. 218/1997. Il motivo d'accertamento fondato sul richiamo all'art. 35 del D.L. n. 223/2006 va pertanto disatteso per l'intervenuta disposizione legislativa (art. 24 della L. n. 88/2009) che ha abrogato le previsioni normative ritenute incompatibili con gli articoli 73 e 80 della Direttiva IVA (art. 54, c. 3, del D.P.R. n. 633/72 nelle modificazioni introdotte dall'art. 35, comma 2, del D.L. n. 223/2006), che consentivano all'Agenzia delle Entrate di provare l'intervenuto occultamento di imponibile con riferimento ad operazioni di cessioni immobiliari sulla base dello scostamento tra il "valore normale" OMI dei beni ed il corrispettivo dichiarato in atto di trasferimento).

2.3. Quanto alle "Quotazioni Immobiliari OMI", secondo quanto precisato dalla stessa Agenzia del Territorio, i valori contenuti nella banca dati non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa, sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea e non possono che condurre a valori di larga massima. Analoghe considerazioni valgono per i prezzi di vendita praticati dalla FIAIP, i cui valori, peraltro, non sono stati evidenziati dall'Ufficio neppure in sede contenziosa. Tali valori debbono, pertanto necessariamente trovare supporto in specifici elementi probatori, riferibili al caso concreto, al fine di legittimare la pretesa erariale.

2.4. Al riguardo va, quindi, osservato che in assenza del certificato catastale a fronte di una stima presuntiva della superficie dell'immobile (di mq. 191), utilizzata dall'Ufficio per l'accertamento, la Soc. contribuente appone una esposizione del calcolo della

superficie medesima di mq 162 (ai sensi del D.P.R. n. 138/1998) non è confutata in modo specifico dallo stesso Ufficio che non ha inoltre quantificato, in modo puntuale, il valore delle opere ancora da eseguirsi per il fabbricato non ultimato. 2.5. Circa le risultanze degli "Studi di settore", ai fini della possibilità di emettere un accertamento analitico - induttivo (ai sensi dell'art. 10, c. 4/bis della Legge n. 146/98), la documentazione prodotta dalla Società consente di far ritenere la medesima, contrariamente a quanto genericamente dallo stesso Ufficio, in linea con gli indici di coerenza e normalità economica.

2.6. L'avviso di accertamento impugnato va, dunque, annullato poiché illegittimo.

2.7. Alla soccombenza segue la condanna alle spese di lite nella misura indicata nel dispositivo.

P.Q.M.

La Commissione rigetta l'appello e conferma la sentenza impugnata. Liquidando in euro 3.000,00, oltre IVA e CPA le spese di giudizio per entrambi i gradi di giudizio.