

**COMM. TRIB. PROVINCIALE MILANO - 193/43/2011**

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

La contestazione sollevata dalla Sig.ra MA. RO. residente a Milano, Via Rasori n. 15, ha per oggetto la determinazione di una "plusvalenza" derivante dalla cessione di terreni. Il terreno è stato acquistato nella misura di 1/2 il 17.11.1961. In data 21.10.2002 v è stata una perizia asseverata volta a determinare il valore all'01.01.2001 (Legge di rivalutazione del 28.12.2001 per quote, societarie e terreni) in base alla quale venivano identificati i due lotti ed a quello edificabile oggetto dell'accertamento della plusvalenza veniva attribuito il valore complessivo di Euro 480.000. Il terreno veniva successivamente venduto, circa due anni dopo, il 21.07.2004 per € 480.000,00.(100%). L'Agenzia ha accertato la plusvalenza (tassata come noto in via separata) contrapponendo al valore/costo (quello della perizia) del terreno per la quota di 1/2 tale essendo il diritto di proprietà quello determinato ai fini dell'imposta di registro sempre nella misura di 1/2:

(Al 01.01.2004)

Costo 480.000 1/2 = 240.000

(Vendita 21.07.2004)

Valore accertato 663.310 ½	331.655
	91.655
Spese di perizia	-1.455
Plusvalenza	90.180

La contribuente, tramite il suo difensore tecnico, eccepisce che il valore determinato ai fini del registro rappresenta il valore venale del bene mentre ai fini della determinazione delle plusvalenze, il valore da assumersi deve essere il "corrispettivo". effettivamente percepito.

Rinviando ad una serie di sentenze delle Commissioni Tributarie anche recentissime si sostiene che il corrispettivo incassato ed il valore venale possono non coincidere essendo alla radice totalmente diversi nel loro "presupposto". Con la conseguenza che non può esservi una traslazione automatica dell'ambito di una imposta all'ambito di altra imposta che ha differenti presupposti impositivi.

Valore di mercato presunto e prezzo percepito sono entità differenti.

Si cita anche la Sentenza della Provinciale di Milano del 17.05.2010 ove viene accolta la tesi sostenuta che "gli accertamenti presuntivi basati sull'applicazione automatica dei maggiori valori ai fini del registro non possono trovare validità nell'ambito delle imposte dirette".

La ricorrente dichiara peraltro di trovarsi in serie difficoltà a dover provare di non avere incassato un provento che di fatto non ha incassato (prova diabolica). Produce la perizia asseverata dalla quale può dedursi che il prezzo incassato è in linea con l'effettivo valore del terreno.

L'Agenzia delle Entrate si è regolarmente costituita in giudizio depositando proprie deduzioni. Sostiene:

- da una lato la legittimità dell'accertamento sotto il profilo della motivazione sottolineando come il contribuente sia stato edotto delle ragioni e del come l'Amministrazione

Finanziaria sia pervenuta a determinare la plusvalenza. Non vi è stato pertanto alcuna compromissione dei diritti di difesa del contribuente;

- per quanto attiene l'assunzione del valore definito ai fini del registro al fine di determinare la plusvalenza realizzata l'Agenzia richiama alcune sentenze della Cassazione in base alle quali il riferimento del valore del registro rappresenterebbe comunque un importante indizio, con conseguente onere del contribuente di provare che non vi è stata corrispondenza tra il valore venale e il corrispettivo percepito.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Le osservazioni del ricorrente in ordine alla differenza sostanziale del presupposto impositivo dell'imposta di registro con quello relativo alla determinazione della plusvalenza sono condivise con la conseguenza che il c.d. valore venale di mercato non può "automaticamente" rilevare ai fini dell'altro tributo il cui oggetto è il corrispettivo effettivamente percepito. La sentenza della cassazione richiamata dall'Agenzia ed altre sempre sul medesimo argomento hanno voluto significare che il valore determinato ai fini del registro certamente può rappresentare un valido indizio ed elemento per le valutazioni: in sostanza che sussiste una presunzione semplice e che i due valori possono convergere ma occorre che ciò sia supportato da ulteriori elementi. Ma nella situazione in esame il valore determinato ed assunto nel calcolo della plusvalenza dall'Agenzia delle Entrate è carente di qualsiasi ulteriore supporto. Non si comprende peraltro se trattasi di valore definito ai fini del registro e se da parte del contribuente, né si comprende se è derivato dal c.d. valore OMI, valore che anch'esso, come noto, non può da solo dare credibilità.

In questa situazione non può pretendersi che sia il contribuente ad offrire elementi di prova che sarebbero non facili dovendo provare di non aver incassato il valore presunto. Allo stato il solo elemento disponibile in atti che consente al Collegio un riscontro è quello della perizia giurata che, se pur riferita a due anni antecedenti la cessione, è credibile non risultando che nel frattempo siano maturati elementi tali da modificare il valore del terreno

### **P.Q.M.**

la Commissione accoglie il Ricorso. Spese compensate.