

**COMM. TRIB. PROVINCIALE COMO - 34/01/2012**

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

La Sig.ra Cl. El. residente a Mariano Comense (CO) rappresentata e difesa come da delega in atti ricorre contro l'Agenzia delle Entrate avverso l'avviso di rettifica e liquidazione n. 20091T004257000 con cui a seguito della vendita di un terreno edificabile, il valore dichiarato in € 1.555.000,00 viene elevato a € 1.768.200,00.

Nel gravame rileva che l'Agenzia delle Entrate, su indicazione dell'Agenzia del Territorio, ha valutato il valore dell'area pari al 25% del valore dell'immobile da realizzare.

Tale valutazione non tiene conto in sede di determinazione del valore, che, l'eccedenza della superficie coperta pari a € 1.549,71 mq. (superficie lorda di pavimento 5.894 - superficie coperta 4.344,29) non può essere valutata allo stesso valore della superficie coperta. La valutazione corretta è pari al 50% del valore della superficie coperta (nello specifico l'Agenzia delle Entrate doveva valutarla euro 600 al mq.). Inoltre l'Agenzia del Territorio in sede di valutazione non ha tenuto conto del costo che è stato sostenuto per opere di urbanizzazione, che è pari a € 166.184,00, come previsto in convenzione.

Conclude richiedendo l'annullamento dell'avviso di accertamento con condanna dell'Amministrazione alla rifusione delle spese di giudizio.

Controdeduce l'Agenzia delle Entrate confermando la legittimità dell'avviso di rettifica basato su una stima posta in essere dall'Agenzia del Territorio che, al fine di valutare l'area edificabile, ha utilizzato il criterio del "valore di trasformazione", il quale stabilisce in che percentuale il prezzo/valore del terreno incide sul "prodotto finale", ossia sul valore commerciale a mq. del fabbricato. A tal fine si valutano gli edifici come se fossero realmente edificati, moltiplicando il prezzo degli stessi per un coefficiente percentuale, che rappresenta l'incidenza statistica del costo dell'area rispetto all'edificio.

In particolare, l'Ufficio ha basato la propria valutazione sull'articolo 51, comma 3, del D.P.R. 131/1986, secondo il quale l'Amministrazione Finanziaria pone a fondamento della rettifica di valore dei cespiti immobiliari, specifici elementi di prova, tipizzati dalla stessa norma: in tale norma si prevede che l'Ufficio possa porre a base del proprio accertamento anche "ogni altro possibile elemento di valutazione" come appunto il criterio di trasformazione che utilizza le valutazioni OMI.

Con memoria aggiuntiva l'Ufficio fa rilevare che sulla base delle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, l'area in trattazione consente l'edificabilità nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura = 50%;
- altezza massima realizzabile = 10 mt;
- numero piani fuori terra: 2.

Tutta la superficie prevista di circa 5.894, risulta pertanto effettivamente e concretamente realizzabile, atteso che la stessa può essere distribuita su due piani, ciascuno con altezza tale che complessivamente non si arrivi al superamento dell'altezza massima consentita di 10 mt e che si rispetti il rapporto di copertura del 50%.

Conclude richiedendo il rigetto del ricorso con vittoria delle spese di giudizio

**Motivi della decisione**

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 simili, avvenuti nel triennio precedente.
- b) Il criterio della capitalizzazione, consistente nella quantificazione del reddito derivante dall'immobile.
- c) Il criterio residuale che riguarda ogni altro elemento utile di valutazione per determinare il valore del bene oggetto dell'accertamento.

L'Ufficio ha utilizzato il criterio residuale ponendo a base della rettifica i valori OMI che com'è noto esprimono valori di massima ma non possono rappresentare da soli, valido supporto accertativo del valore di un bene. Nella fattispecie nella valutazione dell'Ufficio non si è tenuto conto che è stato sostenuto un costo per opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo del Comune di Carugo, regolato dalla convenzione, quantificato in € 145.557,00.

Conseguentemente la rettifica va adeguata e il valore dei terreni va rideterminato in € 1.623.000,00.

**P.Q.M.**

La Commissione accoglie parzialmente il ricorso. Spese compensate.