

COMM. TRIB. PROVINCIALE COMO - 89/03/2012

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso depositato il 28-12-2011 la srl Villa Cugnasca proponeva opposizione innanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Corno, avverso l'avviso di rettifica e liquidazione delle imposte ipocatastali cd irrogazione di sanzioni emesso dalla Agenzia. delle Entrate di Como, sul presupposto della rettifica del valore dichiarato per gli immobili (autorimesse) venduti con atto 9-3-2007.

La ricorrente contestava detto avviso censurando la legittimità dell'operato dell'ufficio per violazione di normativa. comunitaria e nel merito contestava le modalità di valutazione (che l'ufficio aveva indicato sulla valori individuati da OMI, non essendo essi sostitutivi della stima.

L'ufficio, costituitosi ritualmente, nelle proprie deduzioni deduceva la infondatezza delle avversarie doglianze sotto tutti i profili.

Al presente ricorso veniva riunito, per ragioni di connessione, quello RG 1319/12 avente ad oggetto altro, e coevo, atto di compravendita fra le stesse parti di immobili compresi nello stesso compendio "Villa Rosales" in Como.

Ad avviso della Commissione, le censure di legittimità formulate dall'opponente debbono essere disattese; la legge comunitaria 24/08 all'uopo invocata per sostenere la illegittimità del riferimento al valore "normale" dei beni riguarda le imposte dirette ed iva e quindi non quelle in esame; nel merito non può censurarsi in via principio il ricorso alle valutazioni OMI, da considerarsi attendibili in quanto valori attribuiti facendo una media fra quelli desunti da plurimi listini comunemente utilizzati dagli operatori immobiliari e considerandosi plurimi fattori correttivi; nel caso di specie considerate le particolari caratteristiche delle autorimesse compravendute (completamente nuove e inserite in contesto di pregio, in zona della città residenziale e panoramica) non pare possa mettersi in discussione la attendibilità di dette valutazioni, se non nella misura in cui debba comunque tenersi conto della natura speculativa della operazione (transazione tra due imprese, di cui quella acquirente dovrà poi rivendere ad un privato consumatore) e dello acquisto in blocco di più autorimesse; appare invero logico che nella nozione di valore venale di comune commercio, che rileva ai fini della imposta di registro, concorrano anche detti fattori, costituendo anch'essi componenti oggettivi (e non già meramente soggettivi) della valutazione della convenienza dello affare e quindi del valore della transazione.

Ciò premesso, appare congruo, proprio per tenere conto di detti fattori, applicarsi i valori richiamati dall'ufficio negli atti impugnati nella misura non media ma minima, previo contenuto arrotondamento degli importi; l'ufficio rideterminerà di conseguenza imposte ed accessori.

Attesa la parziale reciproca soccombenza appare equo disporre la compensazione delle spese di lite fra le parti

PQM

La Commissione Tributaria Provinciale di Como in parziale accoglimento dei ricorsi riuniti determina il valore delle autorimesse di cui al ricorso RG. 1319/11 nello importo di euro 115.000,00 e delle autorimesse di cui al ricorso 1318/11 nello importo di euro 300.000,00; compensa le spese di lite.