

**COMM. TRIB. PROVINCIALE COMO - 06/04/2012**

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

La Società "EDIL 3 S.R.L." con sede legale in GESSATE (MI) in qualità di acquirente e la Società "LA GINESTRA REAL ESTATE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE" con sede in BOSISIO PARINI (LC) in qualità di venditore, entrambe difese dal Dott. Molinari Alessandro, ricorrono contro l'Agenzia delle Entrate di Como avverso l'avviso di rettifica e liquidazione n. 20081 T006355000, con cui il valore di compravendita di un fabbricato sito in VALBRONA dichiarato in € 320.000,00, viene elevato a € 8.524.430,00.

Nel gravame rilevano che la rettifica si basa sull'applicazione delle quotazioni OMI che portano indicazioni di valori di larga massima senza considerare la realtà della fattispecie e cioè lo stato conservativo del compendio immobiliare.

Conseguentemente l'atto impugnato è privo di motivazione e quindi illegittimo.

Per quanto attiene al merito rilevano che il compendio immobiliare è stato compravenduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava e viene anche specificato che l'oggetto della compravendita è "un immobile in corso di ristrutturazione sostanziale". Aggiungono che il valore di € 320.000,00 dichiarato nell'atto di compravendita è stato attestato dai periti delle due parti contranti, dopo accurati sopralluoghi.

Concludono richiedendo in via principale di dichiarare l'illegittimità dell'atto impugnato e in subordine rideterminare attraverso una drastica riduzione l'entità della pretesa e comunque senza applicazione di sanzioni.

Controdeduce l'Agenzia delle Entrate evidenziando che ai fini della rettifica ha tenuto conto dei valori di mercato espressi dall'Agenzia del Territorio con l'Osservatorio Immobiliare.

Aggiunge che il D.L. 223/2006 ha ampliato i poteri accertativi degli uffici finanziari ai fini dell'imposta di registro con le connesse imposte ipotecarie e catastali, sicché il criterio del "valore normale" acquista carattere di presunzione legale relativa. In definitiva il valore normale dell'unità immobiliare in questione è stato determinato dal prodotto tra la superficie in mq e il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni OMI. Rileva poi che in sede di "accertamento con adesione", tenuto conto delle osservazioni delle ricorrenti, è stato proposto di definire la controversia accertando un valore di € 542.850,00 in luogo di € 852.430,00.

Da ultimo evidenzia che le perizie prodotte dalle ricorrenti non sono asseverate e quindi non sono utilizzabili nel presente giudizio.

Conclude richiedendo in via principale di confermare l'accertamento ed in subordine di rideterminare il valore nella misura proposta in sede di accertamento con adesione, con vittoria delle spese di giudizio.

Con memoria illustrativa del 09/09/2011 le ricorrenti evidenziano che la Società "LA GINESTRA REAL ESTATE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE" prima di vendere l'immobile, oggetto della presente controversia, aveva acquistato lo stesso nell'anno 2004 da un'asta giudiziaria per € 202.560,00 (tale valore era stato accertato dal perito del Tribunale). Pertanto il valore della compravendita oggetto del presente contenzioso, dichiarato in € 320.000,00 nell'anno 2008 è sicuramente congruo atteso che comprende un ricarico di circa il 60% sul valore iniziale di € 202.560,00.

La pretesa dell'Ufficio che rettifica il valore in € 852.430,00 è pertanto inverosimile in quanto ingloba un ricarico del 320%.

### **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.
- e) 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 i valori OMI sono stati applicati in maniera asettica prescindendo dall'analisi puntuale della condizione dell'unità immobiliare oggetto della tassazione. Di converso le ricorrenti hanno prodotto perizie estimative da cui risulta che il valore dell'unità immobiliare compravenduta è sicuramente congruo.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

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

La Commissione accoglie il ricorso e condanna l'Ufficio al pagamento della somma complessiva di euro 500,00 a favore delle società ricorrenti.