

COMM. TRIB. REGIONALE MILANO - 122/31/2011

Svolgimento del processo.

Contro avviso di liquidazione e rettifica emesso dall'Agenzia delle Entrate di Lodi, per imposte di registro, ipotecarie e catastali, dovute a maggior valore attribuito al terreno venduto, ricorrevano i signori in oggetto, eccependo difetto di motivazione dell'atto oltre ad eccessiva valutazione operata in merito e chiedendo l'annullamento.

I primi giudici rigettano le eccezioni dei ricorrenti, respingono il ricorso e condannano la parte soccombente alla rifusione delle spese.

Propongono appello i ricorrenti sostenendo che, i primi giudici non si sono pronunciati sui motivi di impugnazione proposti. Essi riproponendo le stesse lagnanze già espresse in primo grado, insistono sul fatto che l'Ufficio, pur sostenendo di aver effettuato la stima sui prezzi medi delle compravendite praticati nella zona per terreni simili, non produce atti simili tali da dimostrare la sua affermazione. Critica l'assunzione dei dati relativi al II° semestre 2006, dati desunti dal listino di Borsa immobiliare, in quanto la cessione è stata effettuata solo 4 giorni dalla fine del I° semestre 2006. Ritiene che l'Ufficio nell'effettuare la valutazione non abbia tenuto conto che, all'epoca della compravendita il terreno non era ancora utilizzabile a fini residenziali, essendo stato approvato il piano di lottizzazione dall'Amministrazione Comunale solo nel giugno 2007. Chiede l'annullamento dell'avviso impugnato e la condanna dell'Ufficio alla rifusione delle spese di giudizio.

L'Ufficio controdeduce sostenendo la correttezza del suo operato e chiedendo la conferma della sentenza impugnata.

Motivi della decisione. Il listino di Borsa è una pubblicazione reperibile da tutti e quindi facilmente consultabile, per cui non era necessaria allegarla all'avviso di liquidazione a documentare dei prezzi di mercato prese a base per la valutazione. Ne consegue che, l'eccezione di nullità dell'atto per difetto di motivazione è da rigettare.

Nel merito, la valutazione effettuata dall'Ufficio è da confermare, perché, come previsto dalla normativa essa si basa su dati effettivamente praticati dal mercato e, il contribuente non giustifica una eventuale valutazione inferiore per particolari condizioni dell'immobile compravenduto. Ne consegue che se esso era un normale terreno edificabile, a nulla vale che il piano di lottizzazione sia stato effettuato un anno dopo, perché le condizioni di edificabilità erano già esistenti. Essendo stato venduto in normali condizioni di mercato, il suo normale prezzo di vendita non può che essere desunto dalla media dei prezzi di vendita praticati nella zona per terreni simili, così come operato dall'Ufficio.

La Commissione nel confermare la sentenza impugnata ritiene di dover condannare i ricorrenti alla rifusione delle spese di giudizio che vengono liquidate in €1.500,00, per entrambi i gradi di giudizio.

P.Q.M.

La Commissione rigetta l'appello dei contribuenti e li condanna al pagamento delle spese di giudizio di entrambi i gradi, per complessivi € 1500,00