

**COMM. TRIB. PROVINCIALE MILANO - 176/25/2011**

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Il ricorrente, con atto depositato in data 04/05/2010 presso codesta Commissione Tributaria Provinciale di Milano, proponeva ricorso avverso avviso di accertamento n. Omissis notificato in data 08/03/2010 e relativo al periodo di imposta 2005 con il quale ha determinato maggiori ricavi per € 85.899,00 determinando maggiori imposte IRES (pari ad € 27.333,00), IRAP (pari ad € 3.651,00) e IVA 4% (pari ad € 3.436,00), oltre sanzioni ed interessi.

La pretesa tributaria deriva da un PVC con il quale:

- è stata rilevata la formale correttezza della contabilità ma i risultati ottenuti sono in perdita;
- la vendita degli immobili è effettuata sottocosto;
- lo studio di settore è risultato non congruo;
- è proposto accertamento induttivo basato sul costo del venduto del 30% pari alla media di settore senza considerare che gli acquisti sono avvenuti a mezzo di aste pubbliche.

Parte ricorrente propone ricorso lamentando i seguenti motivi:

- nel PVC è rilevata la corretta tenuta della contabilità;
- gli elementi posti a fondamento dell'avviso di accertamento non rispettano le caratteristiche previste dagli artt. 39 DPR 600/1973 e 54 DPR 633/1972;
- le affermazioni dell'ufficio non sono sopportate da documentazione/fonti:

“ ... acquisto degli immobili attraverso aste pubbliche effettuato a prezzi notevolmente al di sotto delle normali quotazioni di mercato... ”;

- per l'appartamento in Milano di 40mq venduto per € 180.000,00 - rileva che è stato acquistato nel 2004 al prezzo di € 140.000,00 con decreto di trasferimento del Tribunale; in bilancio era iscritto per € 174.383,65 (comprensivo della capitalizzazione ed imposta di registro); la valutazione dell'Agenzia del Territorio per immobili nella stessa zona prevede f./mq 3.600,00, quindi un valore di € 144.000,00;

- per l'appartamento in Corsico di 67,55mq venduto per € 135.000,00 rileva che è stato acquistato nel 2004 al prezzo di € 115.000,00 con decreto di trasferimento del Tribunale di Milano; in bilancio era iscritto per € 134.000,28 (comprensivo delle capitalizzazione ed imposta di registro); la valutazione dell'Agenzia del Territorio per immobili nella stessa zona prevede €/mq 1.650,00, quindi un valore di € 111.457,50;

- illegittimità dell'iter logico utilizzato dall'Ufficio perché privo di riscontri documentali e contrario alle risultanze della banca dati dell'Agenzia del Territorio;

In data 29/06/2010 si costituiva in giudizio l'Ufficio depositando proprie controdeduzioni e confermando il proprio operato per i seguenti motivi.

- il ricarico medio di settore utilizzato per la determinazione dei maggiori ricavi non tiene comunque conto che gli acquisti sono avvenuti da aste pubbliche a prezzi al di sotto delle normali quotazioni;
- la metodologia sopra esposta ed utilizzata è sufficiente ad assolvere l'onere della prova posto a carico dell'amministrazione finanziaria così come sancito dalla Corte di Cassazione;

All'udienza del 15/03/2011 la Commissione ha respinto l'istanza di sospensione dell'avviso di accertamento.

All'odierna udienza sono presenti i rappresentanti delle parti.

La Commissione ritiene legittimo l'operato dell'Ufficio con un avviso di accertamento pienamente motivato, derivante da una verifica fiscale dell'Agenzia delle Entrate Milano 6 concluso con PVC n.702 del 18/07/2008 regolarmente notificato al rappresentante della parte.

Contro una perdita dichiarata di € 3.071 veniva accertato un reddito d'impresa di € 82.828, ai fini IRES di € 85.899 ai fini IRAP e € 85.899 ai fini IVA.

La media di ricarico del settore applicata dall'Ufficio pari al 20 - 30% è basata su atti acquisiti tenendo conto che la società acquistava da aste pubbliche, e quindi a prezzi notevolmente ridotti, e i valori di vendita sono stati aumentati tenendo conto della media del settore.

L'accertamento del reddito determinato ai sensi del 1 comma lettera d) dell'art. 39 D.P.R. 600 è correttamente applicabile in quanto pur essendo formalmente corretta la tenuta della contabilità i risultati appaiono non veritieri in quanto la parte ha venduto gli immobili quasi sottocosto senza applicare la media di ricarico sopra indicata.

Lo studio di settore allegato alla denuncia dei redditi presentata è ovviamente non congruo.

Tenuto conto delle motivazioni della vertenza si ritiene equo compensare le spese di giudizio.

**P.Q.M.**

La Commissione respinge il ricorso. Spese compensate.