

COMM. TRIB. REGIONALE MILANO - 31/29/2012

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

L'Agenzia delle Entrate di Como, in data 30.09.2008, notificava alla società CEAN s.r.l. di Erba (CO), l'Avviso di Rettifica e liquidazione n. 20061T009591000, a mezzo del quale rettificava e liquidava l'importo di € 62.355,65, quale maggiore imposta di registro, ipotecaria e catastale, per l'acquisto di un complesso industriale, il cui valore di cessione dichiarato - € 1.090.000,00, veniva accertato in € 1.540.850,00.

Avverso l'avviso, la società CEAN s.r.l. proponeva ricorso alla Commissione Tributaria di Como, contestandone la fondatezza sotto il profilo di legittimità e di merito.

La società ricorrente riteneva l'atto viziato da carenza di motivazione, poiché venivano acriticamente elencate le caratteristiche del complesso industriale, con un semplice riferimento ai prezzi di mercato praticati a livello locale.

Nel merito poi, riteneva infondati ed incongrui i valori determinati dalla relazione di stima, effettuata dall'Agenzia del Territorio. Allegava perizia giurata di stima a supporto della congruità del valore dichiarato.

L'adita Commissione Tributaria di Como accoglieva il ricorso, compensando le spese di giudizio.

L'Ufficio impugnava la sentenza censurando la determinazione dei giudici di prime cure che avevano ritenuto probante e valida la perizia di parte ricorrente, mentre la stima dell'Ufficio Tecnico Erariale veniva considerata incompleta.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'Ufficio appellante deduce l'infondatezza della perizia di parte contribuente alla luce della perizia dell'Ufficio Tecnico Erariale che, per la propria intrinseca natura terza, neutrale e, quindi, non di parte, assume valore di oggettività.

Il Collegio rileva sul punto, invece, che nelle controversie innanzi alle Commissioni Tributarie l'Ufficio si trova sullo stesso piano del contribuente, con la conseguenza che le stime dell'Agenzia del Territorio, da essa prodotte costituiscono delle semplici perizie di parte, cui può riconoscersi valore di atto pubblico soltanto per quel che concerne la provenienza, ma non per quel che riguarda il contenuto.

Ciò non toglie, però, che soprattutto nel processo tributario per le prove cosiddette atipiche, anche la perizia di parte possa costituire fonte di convincimento del giudice, che può elevarla a fondamento della decisione, però, che spieghi le ragioni per le quali la ritenga corretta e convincente (Cass. n. 8890/2007).

Nel caso di specie il Collegio ritiene attendibile la perizia di parte contribuente la quale in modo esaustivo ha focalizzato la posizione geografica ove sono ubicati i beni ed ha prodotto una valutazione mediante comparazione con immobili limitrofi aventi la medesima destinazione urbanistica.

Risulta, inoltre, agli atti che oggetto della compravendita riguardava porzione del compendio immobiliare, tra l'altro, privo di fognature e con copertura parziale in eternit, elementi che riducono una più che evidente riduzione del valore del prezzo di cessione.

L'appello dell'Ufficio va, pertanto, rigettato. Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Commissione respinge l'appello dell'Ufficio. Condanna l'appellante a pagare in favore dell'appellato le spese di giudizio che si liquidano in € 1.500,00, onnicomprensivi, per il primo grado del giudizio, ed in € 1.000,00, onnicomprensivi, per il presente grado.