

## **COMM. TRIB. REGIONALE MILANO - 22/33/2012**

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Il contribuente Eu. Am., titolare della omonima ditta individuale esercente l'attività di costruzione - ristrutturazione immobili ad uso residenziale, presentava, tramite intermediario, la dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta 2002, in data 15/12/2005, oltre i novanta giorni dalla scadenza del termine e pertanto considerata omessa ai sensi dell'art. 2 settimo comma del DPR 322/1998.

L'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Legnano (ora Direzione Provinciale II di Milano), in data 02/05/2008 notificava al contribuente il questionario relativo all'anno d'imposta 2002, al fine di potere controllare la correttezza degli adempimenti fiscali. Il contribuente in risposta al questionario presentava i libri e la documentazione richiesta dall'Ufficio.

L'Ufficio a seguito controllo della documentazione determinava ai sensi dell'art. 53 (ora 85) del DPR 917/1986 ricavi per complessivi € 436.775,18 di cui € 255.212,00 rilevati dalle scritture contabili e la differenza pari a € 18.1563,18 quali maggiori ricavi relativi alla vendita di unità immobiliari trasferite con atti registrati in data 22/12/2002 al n. 5250 e 5251. Avviso di accertamento n. R1 M010000508/2008.

Il contribuente presentava istanza di accertamento di adesione che si concludeva con esito negativo.

Avverso l'Avviso di Accertamento proponeva ricorso:

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

In Via preliminare

illegittimità e/o nullità dell'atto per assoluta carenza di motivazione. Dall'analisi delle motivazioni contenuto nell'avviso di accertamento non è stato portato a conoscenza del contribuente:

- i coefficienti assunti per il calcolo ed in particolare la misura degli stessi;
- il periodo di riferimento di detti coefficienti ;
- in quale zona urbana o aerea i coefficienti utilizzati trovino effettivamente applicazione;
- la procedura che ha determinato il prezzo "ricalcolato con valori medi" e ricalcolato con valore normale.
- se i coefficienti sono riferiti al contratto preliminare o a quella del rogito notarile, anche in considerazione che i coefficienti sono aggiornati con frequenza semestrale.

In via principale:

Infondatezza della pretesa impositiva contenuta nell'Avviso di Accertamento

- La vendita delle unità immobiliari è stata effettuata nell'anno 2002 ma i relativi contratti preliminari sono stati sottoscritti nel corso dell'anno 2001. La rettifica operata dall'Ufficio ha avuto come suo corollario l'assunta omessa presentazione della dichiarazione dei redditi e conseguentemente la possibilità dell'Ufficio di avvalersi di presunzioni semplici anche non gravi, precise e concordanti per la determinazione dl reddito. Una motivazione meno carente avrebbe consentito una difesa più precisa rispetto alle contestazioni mosse dall'Ufficio.

in merito alla omessa presentazione della dichiarazione dei redditi

- Il consulente, relativamente all'anno d'imposta 2002, ha deliberatamente omesso di presentare il modello unico entro i termini di legge inoltrando la dichiarazione in data

15/12/2005 ben oltre quindi la scadenza. Lo stesso consulente ha omesso di presentare le dichiarazioni anche degli altri clienti, circostanza nota all'Ufficio.

In merito al valore probatorio dei coefficienti Omi

- L'utilizzo delle quotazioni Omi nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuire

In merito alla caratteristiche delle unità immobiliari

- Le caratteristiche delle unità immobiliari ed in particolare la presenza di cantine e lavanderie, non possono essere trascurate ai fini della valutazione del prezzo di compravendita atteso che per valore la metratura relativa ai locali cantina e veranda non può essere assimilata a quella dell'area fabbricabile.

Riportava un prospetto contabile che utilizzando valori di mercato di una agenzia immobiliare dimostrava la congruità dei valori dichiarati negli atti notarili.

Si costituiva in giudizio l'Ufficio.

La Commissione Tributaria Provinciale di Milano - sezione 8 a - con sentenza n. 53/8/2010 del 16/12/2009 - 01/02/2010 - rigettava il ricorso.

Avverso la sentenza proponeva appello il contribuente.

Oltre ai motivi già indicati nel ricorso introduttivo faceva presente che in merito alla responsabilità omissiva da parte del consulente fiscale aveva presentato in data 27 gennaio 2011 denuncia e querela nei confronti della società e dei soci a cui aveva conferito mandato per gli adempimenti di natura fiscale.

Chiedeva:

in via principale l'annullamento dell'avviso di accertamento per carenza di motivazione e per infondatezza della pretesa in esso contenuta e comunque per irregolarità del calcolo di rettifica;

in via subordinata, in riforma parziale della sentenza impugnata, invitare l'Ufficio ad effettuare un nuovo calcolo di rettifica del prezzo di vendita.

Si costituiva in giudizio l'Ufficio.

In merito alla omissione della dichiarazione faceva presente che non erano sostanzialmente rilevanti le argomentazioni di difesa. Il contribuente è l'unico soggetto passivo di imposta rimanendo tutelabili solo in sede civilistico - risarcitoria eventuali infedeltà della consulenza tributaria di riferimento. Chiedeva la conferma della sentenza di primo grado e la condanna alle spese di giudizio.

Alla pubblica udienza di trattazione del 9/01/2012, sono presenti: per il contribuente Avv. Alessandro Montinari ;

per l'Ufficio il Dott. Viggiano Adolfo.

Le parti si riportano ai propri scritti.

La causa veniva discussa in Camera di Consiglio e decisa lo stesso giorno.

### **MOTIVAZIONE**

L'appello del contribuente merita parziale accoglimento.

In base al disposto dei commi 1 e 2 dell'art. 2 dell'art. 41 del D.P.R. n. 600 del 1973, nei casi di omessa presentazione della dichiarazione dei redditi o di presentazione di dichiarazioni nulle l'Ufficio delle imposte determina il reddito complessivo del contribuente sulla base dei dati e delle notizie comunque raccolti o venuti a sua conoscenza, con facoltà di avvalersi anche di presunzioni prive dei requisiti della gravità, precisione e concordanza, e di prescindere in tutto o in parte dalle risultanze della dichiarazione, se presentata, e delle eventuali scritture contabili del contribuente ancorché regolarmente tenute.

L'Ufficio delle imposte può, quindi, fare ricorso a qualsiasi metodo di accertamento:

- analitico mediante ricostruzione dei singoli componenti positivi e negativi del reddito d'impresa - essendo prevista la facoltà e non l'obbligo di avvalersi di presunzioni prive dei requisiti di cui al terzo comma dell'art. 38 del D.P.R. n. 600 del 1973, e di prescindere in tutto o in parte dalle risultanze delle scritture contabili;
- induttivo - determinando il reddito sulla base dei dati e delle notizie comunque raccolti o venuti a sua conoscenza;
- sintetico - indicato nel quarto comma dello stesso art. 41, D.P.R. n. 600/1973,

L'utilizzo del modulo presuntivo e delle presunzioni semplici comporta però che si debba attribuire alle stesse una significativa valenza anche sotto il profilo tributario. Perché la presunzione assuma rilevanza probatoria, non si richiede soltanto che il fatto ignoto rientri nell'ambito delle conseguenze possibili, ma che vi rientri con un grado di probabilità tale da indurre il ragionevole convincimento che il fatto ignoto si sia effettivamente verificato.

Nel caso di specie i maggiori ricavi sono stati determinati prendendo in esame i coefficienti OMI dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che si presume essere relativi all'anno 2002, anno in cui si è verificato il trasferimento degli immobili tramite atto notarile, ma non viene indicato se i valori dell'Osservatorio sono relativi al primo o a secondo semestre.

Il valore a mq. utilizzato per accertare i maggiori ricavi è il risultato di medie aritmetiche, senza prendere in esame

- il periodo nel quale sono stati stipulati i compromessi
- i caratteri tipologici e costruttivi delle unità immobiliari, delle dimensioni e della distribuzione degli ambienti.

elementi di rilievo al fini di determinare il valore minimo - medio o massimo a mq..

Sulla base delle considerazioni fin qui svolte, questa Commissione ritiene:

- corretto l'operato dell'Ufficio che ai fini dell'accertamento abbia fatto ricorso ai coefficienti OMI dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; di accogliere parzialmente l'appello del contribuente determinando il valore degli immobili in contestazione, ai fini dei maggiori ricavi imponibili, utilizzando i seguenti coefficienti

- a) cat. A/7 - € 1.446,00 al mq;
- b) cat. C/6 - € 723,00 al mq.

La peculiarità della materia giustifica la compensazione delle spese di entrambi i gradi del giudizio.

**P.Q.M.**

La Commissione in parziale accoglimento dell'appello del contribuente determina i valori dei beni in contestazione, ai fini della determinazione dei ricavi imponibili come segue: cat. A/7 euro 1.446,00 al mq; cat. C/6 euro 723,00 al mq.. Spese compensate.