

COMM. TRIB. REGIONALE MILANO - 33/27/2012

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La srl O.M.P. Officina Meccanica di Precisione srl, in liquidazione, impugnava un avviso di rettifica e liquidazione emesso dall'Agenzia delle Entrate di Como con il quale, sulla base di una stima dell'Ute, veniva accertato un maggior valore derivante dalla cessione di fabbricato industriale oggetto di compravendita, liquidando maggiori imposte di registro, ipotecaria e catastale. La Commissione adita rigettava il ricorso, ritenendo la stima Ute redatta secondo canoni di imparzialità.

La contribuente impugna la sentenza censurando la determinazione dei giudici di prime cure sia sotto il profilo del vizio di motivazione dell'avviso di accertamento che nel merito.

Ribadisce la non congruità del maggior valore accertato in considerazione del fatto che oggetto della compravendita non era tutto il compendio bensì solo il numero civico 20 e pertinenze; che il Comune, ove il terreno era ubicato, era di scarsa richiesta sul mercato immobiliare; che l'immobile era privo dell'impianto di fognatura e parte della copertura era in eternit, elementi tutti che richiedevano un intervento che era stato fatto dall'acquirente, con evidente diminuzione della prezzo della cessione.

L'Ufficio si costituisce in giudizio contestando la pretesa nullità dell'avviso di accertamento e rettifica per difetto di motivazione e la pretesa errata valutazione del terreno oggetto di compravendita.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Deduce parte appellante l'assoluta carenza di motivazione dell'atto impugnato in quanto l'Ufficio si sarebbe limitato a rinviare alla relazione di stima sommaria effettuata dall'UTE, e ciò in violazione del principio secondo cui l'accertamento di maggior valore deve essere sorretto, pena nullità, da una motivazione che si riveli adeguata al duplice risultato di delimitare l'ambito delle ragioni adducibili dall'Ufficio nella fase contenziosa e di consentire l'esercizio del diritto di difesa.

Tale assunto è infondato poiché, secondo giurisprudenza costante della S.C., in tema di imposta di registro l'obbligo della motivazione dell'avviso di accertamento in rettifica del valore risulta assolto quando l'Ufficio enunci il "petitum" ed indichi le relative ragioni in termini sufficienti a definire la materia del contendere e, a tal fine, deve ritenersi adeguato il rinvio ai dati contenuti nella stima eseguita dall'UTE (Cass. n. 21515/2005), peraltro allegata all'avviso di accertamento.

Con il secondo motivo di gravame deduce l'appellante la infondatezza della valutazione effettuata dall'Ute alla luce della perizia prodotta in primo grado. Va premesso che innanzi alle Commissioni Tributarie, l'Amministrazione finanziaria si trova sullo stesso piano del contribuente, con la conseguenza che le stime dell'UTE 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, in cui c'è molto più spazio per le prove cosiddette atipiche, che anche la perizia di parte possa costituire fonte di convincimento del giudice, che può elevarla a fondamento della decisione a condizione, però, che spieghi le ragioni per le quali la ritenga corretta e convincente (Cass. 8890/2007).

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

Risulta, inoltre, agli atti che oggetto della compravendita non era tutto il compendio bensì solo il numero civico 20 e pertinenze; che l'immobile era privo dell'impianto di fognatura e che parte della copertura era in eternit, elementi che richiedevano un intervento che è stato fatto dall'acquirente, con evidente diminuzione della prezzo della cessione.

Pertanto il ricorso merita accoglimento.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in favore di parte appellante in complessivi Euro 3.000,00, oltre accessori ex lege, per il primo grado del giudizio e in complessivi Euro 3.800,00, oltre accessori, per il presente grado.

P.Q.M.

La Commissione accoglie l'appello e per l'effetto, in riforma della decisione impugnata, annulla l'atto impositivo all'origine del, contenzioso. Spese secondo soccombenza per entrambi i gradi.