

COMM. TRIB. REGIONALE BRESCIA - 35/63/2012

SVOLGIMENTO DEI FATTI

La Essedi Case S.r.l. ha presentato ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale di Brescia avverso avviso di accertamento emesso dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Brescia 1 relativamente a IVA, IRPEG e IRAP per l'anno 2005.

L'oggetto del contendere riguardava la rideterminazione del reddito di impresa dichiarato, con il recupero a tassazione di ricavi provenienti da asserite sottofatturazioni nella cessione di diciassette immobili.

In sede di ricorso la parte sosteneva l'infondatezza dell'operato dell'ufficio, ritenendo altresì arbitraria la stima effettuata in base ai parametri OMI.

La Commissione adita ha respinto il ricorso, condannando la parte a rifondere le spese per Euro 4.700,00. Il primo giudice rilevava che l'accertamento è fondato alla luce delle risultanze dei questionari indirizzati agli acquirenti degli immobili e recanti notizie circa il contenuto di sette dei contratti preliminari stipulati. Riteneva altresì correttamente applicati i valori accertati alle altre unità abitative vendute.

Contro tale sentenza appella la società contribuente sostenendo che l'accertamento di maggiori ricavi è fondato su mere presunzioni. Le valutazioni dell'Agenzia delle Entrate poggiano su elementi relativi a soli sette appartamenti su diciassette, le cui risultanze sono state estese agli altri dieci appartamenti. Aggiunge che le dichiarazioni dei terzi hanno valore meramente indiziario in assenza di ulteriori riscontri e che tra l'altro provengono da soggetti non attendibili in quanto hanno giudizi civili pendenti con la società accertata. Quanto ai tre preliminari che hanno prezzi superiori a quelli del rogito, sostiene che è prassi diffusa indicare un valore maggiorato per ottenere dagli istituti bancari mutui più elevati. In ogni caso, richiama le dichiarazioni di due acquirenti che confermano la coincidenza tra gli importi del preliminare e del rogito. L'appellante rileva altresì che l'ufficio non ha effettuato alcuna verifica bancaria, che sulle altre dieci unità l'applicazione del prezzo al mq è stata compiuta senza considerarne posizione e caratteristiche e che il giudice di primo grado non ha valutato la perizia giurata presentata dalla parte. Per gli immobili di Gussago osserva infine che è stato applicato un valore per box e cantine superiore al 50% del prezzo al metro quadro degli immobili. Contestualmente propone istanza di discussione in pubblica udienza.

Si costituisce in giudizio con controdeduzioni l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia eccependo preliminarmente l'inammissibilità dell'appello ex art. 53 D.Lgs. 546/92, per mancanza di deposito della copia presso la Commissione Tributaria Provinciale. Nel merito, rileva che le dichiarazioni rese dagli acquirenti in relazione a sette cessioni hanno trovato riscontro nelle risultanze dei valori OMI. Rileva altresì non essere provata l'esistenza di contenziosi tra tali soggetti e la società accertata e nemmeno l'assunto per il quale il valore del preliminare sarebbe stato "gonfiato" per ottenere un mutuo di importo prossimo al valore complessivo dell'immobile. Aggiunge che la parte non ha dimostrato che le ulteriori unità immobiliari vendute avrebbero avuto localizzazione e dimensione differente rispetto a quelle accertate e contesta il contenuto della perizia di parte, ribadendo l'antieconomicità delle operazioni di compravendita eseguite dalla società accertata. Insiste per la conferma del proprio operato.

Con successiva e tempestiva istanza, regolarmente notificata a controparte, l'appellante chiede altresì che la causa venga discussa in pubblica udienza. Si procede pertanto in forma pubblica.

MOTIVAZIONE

Preliminarmente la Commissione osserva che deve essere rigettata l'eccezione di inammissibilità dell'appello sollevata dall'ufficio. In atti si rinviene la ricevuta rilasciata dalla Commissione

Tributaria Provinciale che attesta la presentazione della copia dell'appello in data 15.09.2010.

Nel merito, la Commissione osserva che l'operato dell'ufficio poggia su elementi tali da costituire presunzioni gravi, precise e concordanti. In primo luogo, sette degli acquirenti hanno dichiarato di avere corrisposto per l'acquisto un prezzo superiore rispetto a quello ufficialmente indicato nel rogito notarile. Quanto all'efficacia probatoria di tali dichiarazioni, va premesso che non risulta dimostrata la pendenza di giudizi con la società cedente tale da comportarne l'inattendibilità; va inoltre precisato che è pur vero che nel procedimento tributario non è ammessa la prova testimoniale - e dunque non sono acquisibili le dichiarazioni assunte con modalità processualmente ben definite e che rivestono per questo particolare valore probatorio - ma, come statuito dalla Corte Costituzionale, sono utilizzabili le dichiarazioni rese in altra forma da terzi soggetti, in quanto il loro valore probatorio è "quello proprio degli elementi indiziari che, mentre possono concorrere a formare il convincimento del giudice, non sono idonei a costituire da soli il fondamento della decisione" (Corte Cost., sent. n. 18 del 21.01.2000). Nel caso di specie, detti indizi trovano oggettivo riscontro documentale nel fatto che nel caso di almeno tre atti sui diciassette accertati le parti hanno stipulato un contratto preliminare di importo superiore a quello dell'atto notarile di compravendita. L'evidenza documentale è tale da non potere essere confutata dalle affermazioni di parte contribuente circa asserite e non dimostrate prassi volte a "gonfiare" il valore del preliminare, ritenendosi tra l'altro non credibile che il promissario acquirente si sottoponga al rischio di essere chiamato ex art. 2932 c.c. a dare esecuzione a un contratto con un prezzo superiore a quello concordato.

Dichiarazioni e documenti attestano che la sottofatturazione delle vendite era prassi costante da parte della società accertata. Ulteriore elemento in tal senso si ricava dall'applicazione del "valore normale" delle unità immobiliari compravendute. L'art. 35 DL 223/06 aveva introdotto il principio per il quale il "valore normale" - ovvero quello risultante dalla mera applicazione delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - rappresenta presunzione legale, di per sé idonea a ritenere provato l'accertamento dell'ufficio e fatta salva la prova contraria da parte del contribuente. Con l'apertura del procedimento di infrazione n. 2007/4575 avviato nei confronti dell'Italia, la Commissione europea ha contestato l'applicabilità del metodo del valore normale perché "disposizione sproporzionata in quanto trasferisce l'onere della prova [del valore] sui soggetti passivi in assenza di qualsiasi prova di frode fiscale".

Recependo tali osservazioni, la statuizione è stata abrogata dal legislatore italiano con l'art. 24 commi 4, lett. f, e 5 L. 88/2009 ("Comunitaria 2008"). Da questo deriva che il dato OMI assume la valenza di elemento di fatto indiziario di evasione, in quanto tale idoneo a rappresentare supporto a conferma delle ulteriori risultanze istruttorie.

A fronte di tale evidenza probatoria a sostegno dell'operato dell'Ufficio, era onere della parte fornire prova contraria atta a dimostrare l'infondatezza della pretesa impositiva. Aveva tra l'altro facoltà di produrre i contratti preliminari riguardanti le altre compravendite ma tale documentazione non è stata allegata (il che, tra l'altro, può rappresentare ulteriore elemento presuntivo a suo carico). La parte si è limitata a produrre due dichiarazioni di altrettanti acquirenti che, per quanto aventi valore indiziario nei limiti della già citata sentenza n. 18/2000 della Corte Costituzionale, non appaiono idonee a confutare la tesi dell'ufficio. In primo luogo, dette dichiarazioni appaiono poco attendibili laddove gli interessati dapprima hanno ritenuto di non rispondere al questionario loro trasmesso

dall'Agenzia delle Entrate, salvo rilasciare in seguito una dichiarazione su richiesta del venditore; in secondo luogo, la dichiarazione di Go. Lu. risulta contraddittoria laddove a fronte di un rogito che egli stesso afferma di importo di Euro 360.000,00 + IVA dà atto di pagamenti per Euro 360.000,00 complessivi, come da fatture di cui indica gli estremi e gli importi (ma che non risultano allegate alla dichiarazione e nemmeno prodotte in atti dalla società accertata). Allo stesso modo, nessuna allegazione documentale è stata fornita a conferma di quanto affermato da Go. Mi.. Per l'effetto, l'unico elemento a sostegno della tesi di parte contribuente è la perizia di stima redatta dall'ing. Sa. su incarico della stessa parte e inidonea da sola a sovvertire le risultanze probatorie emerse a conferma dell'operato dell'ufficio.

La Commissione osserva altresì che alla soccombenza segue per legge la condanna dell'appellante alla rifusione delle spese del giudizio, che si liquidano in Euro 3.000,00.

P.Q.M.

la Commissione rigetta l'appello e condanna il contribuente a rifondere le del grado liquidate in Euro 3.000,00.