

COMM. TRIB. REGIONALE MILANO - 96/08/2011

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con proprio atto di ricorso depositato l'11 giugno 2016, l'appellante Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Varese, interponeva Appello alla sentenza n. 52.03.09, pronunciata il 26 gennaio 2009 dalla Sezione 3 della C.T.P. di Varese, con cui il giudice di prime cure accoglieva il ricorso, promosso dalla parte qui appellata ed appellante incidentale, per l'annullamento dell'avviso di accertamento n. Omissis.

Con tale atto impositivo l'ufficio, qui appellante, accertava in capo all'allora ricorrente, relativamente all'anno 2005, maggiori ricavi non contabilizzati procedendo a riassumerli a tassazione in ossequio all'art. 85, D.P.R. n. 917/1986.

Nello specifico, in esito ai rilievi emersi in sede di verifica fiscale esperita nei confronti della parte in questa sede appellata, l'ufficio aveva provveduto ad accertare, ai sensi degli artt. 39, comma 1, e 40, D.P.R. n. 600/1973, una maggior IRES per € 85.18,00.=, nonché a'sensi del D.Lgs. n. 446/1957 una maggior IRAP per £. 11.040,00, ed una maggior IVA per € 10.080,00.= a' sensi dell'art. 54, D.P.R. n. 633/1972, oltre interessi e sanzioni.

L'avviso di accertamento de quo risultava motivato per relationem ai rilievi addotti nel PVC del 24 aprile 2008, redatto dai funzionari dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Busto Arsizio (VA), al termine di una verifica fiscale generale eseguita nei confronti della società appellata.

In tale circostanza i funzionari accertatori avevano rilevato violazioni relative a ricavi di vendita non contabilizzati e non dichiarati, ex art. 85 T.U.I.R., per £. 250.300,00, oltre a componenti negativi di reddito indeducibili a' sensi degli artt. 109 e 110 T.U.LR., riassunti a tassazione per complessivi £. 9.450,00.=.

Nello specifico i funzionari verificatori avevano riscontrato differenziali tra i prezzi di cessione praticati ed il valore normale degli immobili oggetto di 13 contratti di compravendita, conclusi da parte appellata, in qualità di dante causa, nel corso dell'anno d'imposta 2005.

In riferimento alle riprese effettuate, a rettifica delle componenti negative di reddito, i funzionari verificatori avevano operato una ripresa a tassazione di costi da capitalizzare ad incremento del valore delle rimanenze di fine esercizio per € 3.450,00 oltre a costi non di competenza dell'esercizio 2005 per complessivi € 9.450,00.=.

L'ufficio accertatore perveniva in questo modo ad accertare variazioni in aumento per complessivi € 754.828,00.=.

Con la sentenza de qua il giudice di prime cure accoglieva il primigenio ricorso di parte appellata, ratione temporis ricorrente, annullando l'atto di accertamento in quella sede impugnato.

Osservava infatti la C.T.P. adita in primo grado, che lo scostamento dai i valori normali, di cui al comma 265 dell'art. 1 L. 244/2007, doveva essere corroborato, agli effetti tributari, con l'acquisizione di ulteriori, elementi probatori in grado di fondare i requisiti di gravità, precisione e concordanza, posti alla base della presunzione utilizzata dall'A.F. per rettificare i componenti positivi dichiarati da parte appellata nell'anno d'imposta de quo.

Avendo constatato l'esiguità degli scostamenti accertati dall'ufficio, attraverso il raffronto tra i prezzi cessione definiti nei contratti de quibus ed il valore normale dei beni

induttivamente determinati, il Consesso di prime cure aveva accolto il ricorso della parte ratione temporis istante, qui appellata, dichiarando nullo l'atto in tale sede impugnato.

Con proprio ricorso in Appello depositato l'11 giugno 2010, l'ufficio appellante lamentava in primis la falsa applicazione, da parte del Consesso di prime cure, dell'art. 39, comma 1, lettera cl) T.U.I.R. e dell'art. 35, D.L. n. 223/2006, eccependo che la C.T.P. ratione temporis adita era incorsa nell'errore di "...aver valutato analiticamente gli elementi indiziari senza aver compiuto una valutazione complessiva degli stessi."

Adduceva altresì che i principi di gravità, precisione e concordanza dovevano essere desunti in relazione al complesso degli indizi, soggetti ad una valutazione globale, e non, con riferimenti singolare a ciascuno di essi.

Proseguiva affermando che l'A.F. aveva legittimamente proceduto alla rideterminazione induttiva sulla base dei valori normali degli immobili oggetto di cessione, ritratti dai listini dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia del Territorio.

Sulla base di tali motivazioni, invocava la riforma della sentenza di primo grado, con conseguente declaratoria di legittimità dell'operato dell'ufficio.

Con controdeduzioni depositate il 26 luglio 2010, si costituiva in giudizio parte appellata, nonché appellante incidentale, eccependo l'insussistenza delle motivazioni addotte da parte appellante al fine di scardinare il quid decidum di primo grado.

La società appellata confutava, le adduzioni, formulate dall'ufficio appellante, insistendo nelle motivazioni addotte avanti al Consesso di prime cure e conferendo a riguardo ed a corroborazione delle stesse.

Affermava la legittimità del pronunciamento della C.T.P. di primo grado, affermando che la stessa era ben circostanziata.

Alla luce di quanto sin qui addetto, parte appellata chiedeva il rigetto dell'appello, in oggetto. Presenti all'udienza le parti che hanno insistito nelle loro richieste ed eccezioni.

La Sezione giudicante così decide.

L'operato della società non può che essere confermato tout court e così dicasi pure della sentenza di prime cure.

Questo Giudice rileva che la procedura adottata nella vendita da parte della società (vendite di singoli appartamenti) corrisponde a quotazioni di mercato vere e proprie e, quindi, la metodologia valutativa di vendita per ogni singolo cespite trova piena conferma.

Non va dimenticato il fatto che con l'emanazione dell'art. 35 del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, si è assistito ad un radicale ripensamento delle regole sull'accertamento, riferite alla compravendita di beni immobili.

Vale a dire che nei confronti del soggetto che cede l'immobile si è voluto prescindere dal valore dichiarato nell'atto, ipso facto conferendo la possibilità di fondare l'accertamento sulla base del valore normale, ovvero, del valore venale del bene immobile.

In buona sostanza, il D.L. n. 223/2006 aveva ampliato i poteri di rettifica degli uffici, consentendo loro di effettuare accertamenti presuntivi fondati sul valore normale, anche per quanto riguarda IVA e imposte sui redditi, abbandonando, quindi, il sistema della preventiva determinazione catastale del valore nel campo dell'imposta di registro, per tornare al concetto di rettifica fondata sulla base del valore venale.

L'ufficio, dal canto suo, al fine di individuare il valore normale del fabbricato, doveva far riferimento ai valori indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari gestito

dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), organo dell'Agenzia del Territorio, dando la priorità a quegli atti in cui fossero stati indicati valori che si discostavano per difetto dalle quotazioni riportate nella predetta banca dati.

Bisogna affermare però che le quotazioni OMI sono soltanto approssimative e, pertanto, nel loro insieme, non possono essere sostitutive in re ipsa del "sistema di valutazione" in generale, ma soltanto di ausilio dello stesso.

Ciò perché nel campo estimale, la valutazione OMI non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima, con riferimento, nella maggioranza dei casi, all'ordinarietà degli immobili e con riferimento particolare allo stato conservativo prevalente nella c.d. "zona omogenea".

Il sistema OMI, come anzi descritto fonte di dati estimativi utilizzabili dall'Erario a guisa di *praesumptio iuris tantum*, ora abrogato con legge n. 88 del 7 luglio 2009, Comunitaria 2008, ha lasciato spazio alla singola, valutazione dell'immobile, da parte del professionista che, descrivendone in maniera esaustiva e con piena efficacia il suo contesto, attribuirà allo stesso il suo valore.

Con tale abrogazione si è tornati normativamente al passato. Il solo scostamento del prezzo dichiarato dal valore normale, non basta in re ipsa a legittimare l'accertamento analitico - induttivo, ma sono necessari altri elementi per integrare complessivamente una presunzione, grave, precisa e concordante di un maggior imponibile non dichiarato (per l'appunto *praesumptio iuris tantum*).

Pertanto, eventuali accertamenti emessi dall'A.F. devono essere necessariamente corroborati da ulteriori prove, al fine di divenire indizi attendibili di un eventuale occultamento di una parte del corrispettivo dell'operazione di vendita.

La stima effettuata da un tecnico è elemento essenziale per valutare in maniera esaustiva e con piena efficacia il valore da attribuire al bene medesimo. Questo, calandosi nel caso specifico, può benissimo valutare un appartamento rispetto ad un altro, dislocato su piani diversi (sempre del medesimo palazzo), con particolare riferimento alla migliore esposizione solare e visuale, ovvero al prezzo più alto dovuto al fatto della diversa tipologia di rifiniture richieste dal cliente (come nel caso di personalizzazione dell'appartamento, come quelli che hanno fatto parte, dell'attuale contestazione). Tale situazione si è verificata nel caso in esame.

Alla stregua di quanto sopra, la valutazione OMI viene abbandonata per lasciar lo spazio alla valutazione di mercato vera e propria e, quindi, la valutazione praticata, dalla società viene totalmente confermata.

PROBLEMA DEL MUTUO BANCARIO

Su tale punto, questo Giudice rileva quanto segue.

Va subito segnalato che il contratto di mutuo, non riguarda la società ricorrente, tenuto conto che è un negozio giuridico stipulato tra l'acquirente dell'immobile e l'istituto bancario.

Va da sé che, le banche finanziano i propri clienti, in caso di acquisto di immobile, per un ammontare anche eccedente il valore dell'immobile, in virtù per esempio di una conoscenza ultrannuale del cliente richiedente o di ulteriori garanzie che il medesimo (o anche un terzo per suo conto) può fornire all'istituto di credito; ciò al fine di ottenere ulteriore credito, necessario a finanziare le ulteriori spese che l'acquirente deve

sostenere, quali le spese notarili; le imposte dell'atto, l'arredamento o costi che in linea generale sono relativi a eventuali modifiche dell'immobile, etc.

Come già ribadito sopra, la società venditrice dell'immobile è completamente estranea all'operazione di mutuo del cliente stesso, perché; tale aspetto non la riguarda, nel modo più assoluto.

Come ben si vede, l'accensione del mutuo è una posta debitoria di esclusiva appartenenza dell'acquirente che nulla ha a che vedere con la società stessa, anche se vi è divergenza fra importi dichiarati nell'atto di compravendita e l'importo del mutuo che l'acquirente ha ottenuto dalla banca. Ipso facto, nessuna correlazione o parallelismo deve essere svolto dall'ufficio, mettendo a confronto l'importo della vendita di un appartamento, con l'importo del mutuo che il privato ha acceso con la banca stessa.

Questo Collegio condivide le osservazioni di parte appellata su tale punto, in quanto l'operazione per ottenere il finanziamento dall'istituto bancario è stata posta in essere solo e soltanto dal debitore, che è l'acquirente dell'immobile, e non anche dalla società che ha venduto l'immobile. La richiesta di mutuo è inoltrata dall'acquirente e, pertanto, quest'ultimo è libero di chiedere quanto desidera all'istituto di credito, indipendentemente dal costo dell'immobile, tenuto conto che, in questa fase, la società venditrice è totalmente estranea in tutto all'operazione di finanziamento. Alla luce di quanto sopra, i valori dichiarati dalla società sono validi e, quindi, trova piena conferma la sentenza del primo Giudice.

Le spese di giudizio trovano totale compensazione fra le parti stesse.

Il Collegio giudicante

P.Q.M.

conferma la sentenza di primo grado. Spese compensate.