



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA **PROVINCIALE**
DI **LA SPEZIA**

SEZIONE 3

riunita con l'intervento dei Signori:

☐	SGAMBATI	GIOVANNI	Presidente e Relatore
☐	MOLINO	ANNA	Giudice
☐	SCIROCCO	MASSIMO	Giudice
☐			
☐			
☐			
☐			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 335/12
depositato il 21/05/2012
- avverso AVV RETTIF E LI n° 20101T000336000 IPOTECAR.-ALTRO 2010
contro: AG.ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE LA SPEZIA

proposto dai ricorrenti:

CASTI SIMONE
VIA PARADISO 25 19033 CASTELNUOVO MAGRA SP

difeso da:

CASTAGNA DANIELE
VIA IV NOVEMBRE 9 19038 SARZANA SP

difeso da:

DE MARE VINCENZO
C/O STUDIO CASTAGNA
VIA IV NOVEMBRE 9 19038 SARZANA SP

SEZIONE

N° 3

REG.GENERALE

N° 335/12

UDIENZA DEL

25/10/2013

ore 09:00

SENTENZA

N°

224/3/13

PRONUNCIATA IL:

25/10/13

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

8/12/13

Il Segretario

Il Segretario

Dott.ssa Ferraro Paola

RICORSO RGR n. 335\2012

Casti Simone ha ritualmente impugnato davanti a questa Commissione l'avviso di rettifica e liquidazione dell'imposta di Registro relativa a una compravendita del 19.1.2010 a lui notificato.

Il ricorrente eccepiva la nullità dell'atto impugnato per inesistenza della notificazione e per essere l'avviso di rettifica e liquidazione come notificato formato da una "facciata" in bianco, oltre all'illegittimità del metodo applicato dall'ufficio basato sui valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

-

L'ufficio si è costituito in giudizio resistendo alla domanda e affermando la correttezza e legittimità del proprio operato.

-

Dopo una serie di rinvii accordati per consentire alla parti di addivenire a una definizione stragiudiziale della lite, a seguito della trattazione in pubblica udienza, nella quale l'ufficio le arti si sono riportate ai propri scritti versati agli atti, la Commissione ha emesso la presente decisione.

-

In merito alle eccezioni preliminari, va rilevato come le stesse - a prescindere da questioni circa la loro ammissibilità, data l'estrema genericità e insufficienza di formulazione (sono contenute in appena 6 righe scarsi a ag. 4 del ricorso) - siano da ritenersi infondate e comunque superabili.

La mancanza della relata di notifica nel caso di specie, è mera irregolarità atteso che la stessa non implica alcuna mancanza della relativa necessaria attività dell'agente notificatore.

La presenza di un foglio in bianco nell'avviso notificato, non ha determinato in alcun modo - come poi emerge dal contenuto del ricorso medesimo - alcuna incompletezza rilevante - e sanzionabile in termini di nullità - dell'atto stesso. Il ricorrente ha potuto ben rendersi conto di tutti gli elementi costitutivi della pretesa e articolare le sue difese col ricorso.

Pertanto, eventuali vizi devono ritenersi ampiamente sanati.

-

Passando a esaminare il merito del ricorso, va premesso che è nota la vicenda del decreto legge n. 223/2006 che aveva introdotto, sia in materia di iva che di imposte dirette, la possibilità di rettificare il valore dei beni immobili oggetto di cessione sulla base del valore normale fatto coincidere con i valori Omi (in sostanza quella che era una presunzione semplice mutava in una presunzione legale relativa).

Era evidente il contrasto del DL in questione con la direttiva comunitaria 2006/112/CE che prende di riferimento, quale base imponibile iva, sempre e solo il corrispettivo pagato, escludendo ogni ricorso a presunzioni legali ancorché relative, con conseguente procedura di infrazione apertasi presso la Commissione Europea.

Pertanto in materia di c.d. accertamenti lo scostamento tra prezzo dichiarato e valore Omi è da ritenersi essere una presunzione semplice che, in assenza di ulteriori elementi, non legittima la pretesa impositiva.

Tale pretesa può ritenersi tuttavia fondata quando la detta presunzione semplice sia munita dei requisiti di gravità, precisione e concordanza (ad es. qualora sussistano ulteriori elementi quali le dichiarazioni degli acquirenti, documentazione extracontabile, contratti preliminari che esponcano importi diversi rispetto ai rogiti, indagini bancarie che denotino comportamenti anomali.)

In assenza di tali evidenze, non può essere rettificato il corrispettivo dichiarato negli atti di vendita. L'Agenzia delle Entrate non può quindi basarsi esclusivamente su quelli che vendono a costituire "rigidi automatismi" (come nel caso in cui si adoperino presunzioni), essendo necessario acquisire ed allegare ulteriori elementi di prova.

Deve peraltro ritenersi - in adesione a orientamento della giurisprudenza in materia, vedi ad es. Comm. Tribut. Reg. Lombardia, sentenza n. 3/18/12- gli elementi presuntivi, ancorché deboli e privi di per sé soli di penetrante forza argomentativa, non valgono a "relegare" la pretesa tributaria sul piano della nullità, comportando unicamente che le

presunzioni devono comunque ritenersi sufficienti a sostenere la pretesa impositiva, il contribuente ha ampi margini di manovra per contraddire non bastando che si limiti a una eccezione del tutto astratta e generica, rendendo così necessario – sul piano della prova – che occorrono altri elementi indiziari per rafforzare la medesima pretesa erariale.

-

Fatta tale premessa e in applicazione dei principi enunciati, la Commissione ritiene che il ricorso della essere accolto.

Nella fattispecie deve ritenersi incontestato e comunque accertato che:

- il compendio immobiliare era sottoposto a esecuzione immobiliare, procedimento pendente davanti al tribunale della Spezia e nell'ambito del quale era stata espletata una perizia che aveva – in data settembre 2009 - stimato il valore del medesimo bene in Euro 219.544,00 (allegato 2 al ricorso)
- la vendita, avvenuta poco dopo – 19.1.2010 – a mezzo rogito notaio Chiarandini, indica come prezzo complessivo quello di Eur 322.000,00 (allegato 3 al ricorso);
- i terreni erano da classificarsi agricoli;
- l'immobile presentava un "ampliamento" da ritenersi abusivo, come indicato nello stesso rogito notarile, per cui l'acquirente aveva necessariamente dovuto sobbarcarsi costi di ripristino;
- il rogito indicava altresì come i terreni oggetto della vendita fossero stati "percorsi dal fuoco";

Di tali aspetti del tutto peculiari e chiaramente incidenti sulla valutazione del valore del bene, non è stato tenuto conto e l'ufficio nulla ha rilevato, limitandosi a indicare come corretta la stima operata in merito dall'agenzia del territorio.

I calcoli in merito prospettati sono quindi del tutto astratti e pertanto la pretesa tributaria deve ritenersi basata unicamente su una presunzione semplice, contrastata da tutti gli elementi qui offerti in giudizio dal ricorrente e non

supportata da altri elementi o riscontri a favore della stima come operata dall'agenzia del territorio.

La commissione ritiene che quindi un corretto accertamento del maggior valore di vendita di un immobile si potrà fondare sullo scostamento tra il prezzo di vendita dichiarato e il valore normale desunto dalle quotazioni OMI (che costituisce una semplice presunzione), quando tale differenza sia supportata da altri indizi e circostanze, che permettano di far assumere a tale «fatto» il carattere di presunzione qualificata che consenta al giudice di appurare la presenza di circostanze gravi, precise e concordanti che legittimano l'accertamento ai sensi dell'art. 39 co. 1 lett. d) del DPR 600/73.

-

Le spese di causa - in base agli art. 91 e segg. C.p.c. - possono essere compensate, oltre che per una parte controvertibilità della lite per il comportamento processuale delle parti che hanno ripetutamente chiesto rinvio al fine di conciliare la lite (nell'evidenza che, sia pure in astratto, una parte di ragione poteva essere quantomeno ipotizzata a favore dell'Agenzia Entrate).

-

P.Q.M.

ANNULLA l'avviso di rettifica e liquidazione impugnato;

=

COMPENSA le spese.

-

La Spezia, 25.10.2013

Il Presidente relatore

