

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI VARESE

TERZA SEZIONE

SENTENZA 110/03/13

riunita con l'intervento dei Signori:

Novara Domenico - Presidente

Boschetto Enzo - Relatore

Donzelli Daniele - Giudice

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. (Omissis)

depositato il (Omissis)

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n. (Omissis) IRES-ALTRO 2007

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n. (Omissis) IVA-ALTRO

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n. (Omissis) IRAP

contro: (Omissis)

proposto dal ricorrente:

(Omissis)

difeso da:

(Omissis)

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Trattasi di ricorso promosso da (Omissis) avverso avviso di accertamento emesso da (Omissis) ai fini IRES, IRAP ed IVA per l'anno 2007.

L'accertamento scaturisce da segnalazione del (Omissis) circa l'esistenza di un accertamento ICI a

carico delle società coinvolte nella cessione di un terreno. Il suddetto (Omissis) ha effettuato un controllo sulla congruità del prezzo pattuito rispetto ai valori medi di mercato ai fini ICI ed ha rilevato come il valore al mq. Per tale tipologia di terreno fosse pari ad Euro 150,00/154,00 al mq. ed ha valorizzato l'area di proprietà della società ricorrente ad Euro 150,00 al mq. notificando alla società acquirente (Omissis) in data 5.5.2011 l'atto di accertamento ai fini ICI relativo al terreno acquistato, al valore tabellare superiore a quello di rogito e cioè pari ad Euro 1.766.400,00. L'accertamento ICI, secondo la segnalazione del (Omissis), è stato definito con pagamento. Sulla base di detta segnalazione, definita qualificata, l'Ufficio si ritiene legittimato a procedere ad un accertamento induttivo ai fini delle imposte dirette ed IVA.

La società ricorrente eccepisce la mancanza di presunzioni gravi, precise e concordanti in quanto l'accertamento si fonda solo sulla segnalazione (Omissis) che non costituisce neppure presunzione legale. Richiama inoltre la sentenza n. 75/4/12 della CTP di Varese con cui in fattispecie assolutamente identica l'avviso è stato annullato. Evidenzia ancora che non possa procedersi ad accertamento per maggiore corrispettivo sulla base di valutazioni e comportamenti tenuti da altri soggetti diversi dalla società ricorrente. Eccepisce inoltre illegittimità dell'atto per errata quantificazione della plusvalenza. A tale proposito rammenta che la norma è chiara nello stabilire un metodo reale per determinare plusvalenza o utile, ossia la differenza fra prezzo di acquisto e prezzo di vendita percepito/incassato. Pertanto ritiene che nella determinazione della plusvalenza conseguente ad una vendita non può farsi generico riferimento al valore definito ai fini delle imposte di registro, dato che tale valore rispecchia il valore del bene in comune commercio che costituisce un'entità economica distinta dal prezzo effettivo di realizzo, valido ai fini della determinazione del reddito. Pertanto un valore venale anche notevolmente maggiore potrebbe costituire semplice indizio da solo non sufficiente a fornire la prova di un'evasione di imposta e non è il contribuente a dover dimostrare la realtà di un prezzo di verso ma l'Ufficio.

La società ricorrente eccepisce infine la nullità dell'atto impugnato per avere assolto l'onere della prova di avere incassato il corrispettivo dichiarato nell'atto notarile. A tale riguardo segnala di aver acquistato nel 1999 un'area molto vasta, comprendente il terreno in questione, al prezzo di Euro 50,35 al mq. e di averlo rivenduto nel 2007 ad Euro 100,00 al mq. ossia al doppio del valore d'acquisto e questa circostanza dovrebbe indurre l'Ufficio a considerare l'economicità dell'operazione.

Si costituisce l'Ufficio evidenziando come la società ricorrente affermi erroneamente che l'avviso si fonda solo sull'accertamento ICI mentre in realtà si fonda su una serie di presunzioni che depongono tutte nel senso dell'occultamento di maggiori ricavi. Contrariamente a quanto affermato dalla società ricorrente, la definizione dell'accertamento ai fini ICI non è stato effettuato dalla società acquirente, bensì dalla stessa ricorrente e ciò fa cadere la doglianza sulla presunta impossibilità di procedere all'accertamento di un maggior corrispettivo sulla scorta di valutazioni e comportamenti di altri soggetti. A ciò aggiungasi il fatto che il (Omissis) ha proceduto alla rettifica del valore ICI di altri terreni della medesima area ceduti negli anni 2004/2006 e per analoga controversia relativa al 2004 la CTP di Varese si è pronunciata a favore dell'Ufficio e la sentenza è stata confermata dalla CTR mentre la sentenza favorevole alla ricorrente per l'anno 2006 è in fase di impugnazione da parte dell'Ufficio. Evidenzia anche che l'intervento immobiliare nella zona riguarda una posizione strategica di fronte al (Omissis) poco distante dall'autostrada, in una zona ricca di attività produttive e servizi. Appare quindi poco plausibile che un imprenditore venda un bene al di sotto del valore di mercato da lui stesso accettato. Fa inoltre presente che secondo giurisprudenza di legittimità anche un solo elemento è idoneo a concretizzare la gravità precisione e concordanza di cui all'art. 39 DPR 600/73.

In merito all'eccezione di parte sulla errata quantificazione della plusvalenza con l'utilizzo del valore ai fini ICI anziché del corrispettivo incassato, osserva che il valore ICI è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione e vien stimato grazie ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree con analoghe caratteristiche. Di conseguenza il valore ICI deriva dal valore di mercato ed il valore di mercato è notoriamente il valore venale in comune commercio ossia la base imponibile per l'imposta di registro. La valenza probatoria del valore accertato dal (Omissis) è simile a quella dei valori accertati ai fini dell'imposta di registro ed esiste copiosa giurisprudenza che considera le due imposte, sui redditi e di registro, una a fianco dell'altra per cui non possono accertarsi valori diversi per l'imposta di registro e per l'imposta sui redditi, salvo che non venga provato che il valore accertato per una di tali imposte non corrisponde ai valori di mercato. In ordine alla presunta nullità dell'accertamento per avere la ricorrente assolto l'onere della prova di avere incassato il corrispettivo dichiarato nell'atto notarile, non pare a sostenibile sia perché se la rivendita a circa 100 euro nel 2007 del terreno acquistato nel 1999 a 50 euro circa doveva ritenersi remunerativa non si comprende come mai sia stato accettato il valore stimato dal (Omissis) ben potendo opporsi o tentare un accordo, sia perché la documentazione prodotta (assegni, estratti conto bancari, ecc.) dimostrerebbero che l'importo dichiarato è stato incassato mentre si discute di un prezzo corrisposto in nero non risultante dalle movimentazioni bancarie esibite. Chiede quindi il rigetto del ricorso.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

La Commissione rileva che l'Ufficio fonda la propria pretesa sulla segnalazione del (Omissis) e sulla asserita utilizzabilità in materia di imposte dirette del valore di mercato determinato ai fini ICI, imposta locale di natura intrinsecamente patrimoniale. Nel caso di specie l'accertamento è a carico di società di capitali relativamente a trasferimento di immobili, con l'applicazione quindi di IVA, la cui base imponibile è costituita dal corrispettivo pattuito. Contrariamente all'imposta di registro, dove l'Ufficio può fondare il proprio accertamento sulla dimostrazione che il valore del bene ceduto è superiore al prezzo dichiarato, nel caso di accertamento IVA o delle imposte sui redditi, la maggiore imposta può essere oggetto di pretesa da parte dell'Ufficio laddove si dimostri che una parte del corrispettivo è stata occultata, attraverso la prova che ci sia stata la corresponsione del "nero" da parte dell'acquirente a favore del venditore oppure attraverso l'esistenza di presunzioni gravi, precise e concordanti ai sensi dell'art. 39 del DPR 600/73. Di conseguenza la motivazione non può essere il mero rinvio alla segnalazione, seppure qualificata, del (Omissis) ai fini ICI senza il sostegno di altri elementi connessi ad indagini contabili a carico della società. L'utilizzo tout court del valore ICI ai fini delle imposte dirette è da considerare quindi una forzatura e pertanto non può essere condiviso con la conseguenza che l'atto impugnato va annullato. Si ritiene per altro che sussistano valide ragioni per compensare le spese di giudizio, tenuto conto della complessità della questione.

P.Q.M.

La Commissione accoglie il ricorso e compensa le spese.

Così deciso in Varese, l'11 luglio 2013.

Depositata in Segreteria il 20 agosto 2013.