

COMM. TRIB. PROVINCIALE MILANO - 74/46/2012

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il ricorso è stato presentato in opposizione ad un avviso di rettifica e liquidazione riguardante la compravendita di una unità immobiliare di cat. A/3 in Comune di Brugherio. L'Ufficio accertava un valore dell'immobile di € 149.450,00 contro un dichiarato di € 70.000,00 richiedendo il versamento di € 16.290,28 per maggiori imposte di registro, ipotecaria, catastale e sanzioni.

Le ricorrenti segnalano che l'immobile è per maggior parte in cat. D/8 ed in parte minoritaria in cat. A/3. Affermano che l'avviso riguarda la porzione in A/3.

In narrativa le ricorrenti segnala: che nel 2006 il canone d'affitto è stato ridotto perché l'affittuario non utilizzava una parte dell'immobile; che la situazione della Cooperativa ricorrente nel 2007 era pesantemente debitoria verso le banche; che già nel 2004 aveva posto in vendita l'immobile ma che dal 2004 al 2008 non aveva trovato acquirenti; che l'immobile era in stato di abbandono; che era pendente una vertenza con il Comune di Brugherio innanzi al TAR avverso una ingiunzione di demolizione di opere ritenute abusive con rischio di accollo dell'esito per l'acquirente; che alla fine di febbraio 2008 la Cooperativa vendeva per il corrispettivo di € 2.000.000,00 l'intero immobile di circa mq. 400 a piano su tre piani, attribuendo (con una ripartizione probabilmente non equa ed a sfavore dell'u.i. di cat. A/3) un valore di € 1.730.000,00 alla porzione in D8 ed € 70.000,00 alla porzione in A/3.

Proseguono le ricorrenti ricordando le spese della ristrutturazione decisa per il 2° piano che hanno inciso per circa 715 €/mq e per circa € 65.000,00 per la porzione in A/3 senza il cambiamento degli infissi e senza l'integrale rifacimento dei pavimenti. Sostengono che lo stato conservativo normale ma economico è stato raggiunto solo dopo la ristrutturazione con un valore di € 135.000 in linea con i prezzi di mercato. Contestano:

- il mancato assolvimento dell'onere probatorio e l'insufficienza della motivazione in capo all'Amministrazione Finanziaria
- l'infondatezza nel merito per non aver l'Agenzia considerato l'alto valore attribuito alla porzione D8 e le conseguenti imposte versate che permetteva di raggiungere una congruità complessiva con evidente equilibrio finale.

Richiamano le L. n. 88/2009 che ha abrogato le precedenti norme (in particolare la L. 223/2006 cui si richiama l'Ufficio) che prevedevano accertamenti fiscali sulle compravendite immobiliari fondati sui valori di mercato. Richiamano altresì la Circolare n. 18/E del 14.04.2010 dell'Agenzia delle Entrate che conferma quanto sopra. Chiedono l'annullamento dell'avviso ed in subordine la riduzione del valore attribuito all'immobile, con vittoria di spese.

Nella costituzione in giudizio l'Ufficio, dopo aver diffusamente argomentato circa l'insussistenza dell'insufficienza della motivazione, anche con riferimento alle decisioni della Corte di Cassazione, dopo aver dichiarato che è la L. n. 223/2006 che ha consentito la rettifica della dichiarazione, nel merito segnala che l'appartamento è collocato in un immobile di vecchia costruzione sito in zona centrale del Comune per il quale l'OMI segnala, al 1° semestre 2008 nella stessa zona ed in stato conservativo normali valori compresi tra €/mq 1.400 ed €/mq 1.650,00. L'ufficio ha utilizzato il valore medio di €/mq 1.525,00 che, per i circa 92 mq di superficie, ha fornito il valore di € 140.000,00. Chiede il rigetto del ricorso con vittoria di spese.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il ricorso è meritevole di accoglimento

Premesso che non sussiste l'eccepita nullità dell'avviso per carente motivazione in quanto le indicazioni riportate sull'accertamento sono state sufficienti per individuare i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato l'atto di accertamento e le ricorrenti hanno potuto di conseguenza correttamente impostare la propria difesa.

Al di là del fatto che l'immobile fosse fatiscente e che solo a seguito di una ristrutturazione del costo di €/mq 715,00 avesse raggiunto il valore "normale" di mercato l'elemento centrale a favore delle ricorrenti è che all'Ufficio era interdetto un accertamento fiscale su una compravendita immobiliare fondato esclusivamente sui valori di mercato. Questa era infatti la disposizione della L. n. 88/2009 avente valore retroattivo; questo era stato ribadito dalla stessa circolare n. 18/E/2010 dell'Agenzia delle Entrate che segnalava la necessità di individuazione di altri elementi "idonei ad integrare la prova della pretesa" non essendo più possibile la sola individuazione del "valore normale" dell'immobile. L'Ufficio invoca pertanto erroneamente una norma, quella della L. 223/2006 non più applicabile alla data del 09.04.2010 dell'accertamento. Si deve aggiungere che la Commissione ha potuto verificare che la suddivisione in due distinti corrispettivi dell'importo della compravendita, dovuto per la presenza di due distinte categorie catastali, è stato effettuato dal notaio - per l'u.i. di cat. A/3 - nel rispetto del valore avrebbe dovuto emergere con la rivalutazione della rendita catastale.

Le risultanze dell'esame degli argomenti adottati dall'Agenzia delle Entrate che disconosce la legge Comunitaria n. 88/2009, che si limita a stimare il "valore normale" dell'immobile desunto dai valori presenti nella banca dati dell'osservatorio della stessa Agenzia senza tenere conto di altre situazioni peraltro portate a conoscenza dell'Ufficio con l'istanza di autotutela presentata contestualmente al ricorso, inducono la Commissione a condannare l'ufficio alle spese di giudizio a favore delle ricorrenti.

P. Q. M.

la Commissione accoglie il ricorso e condanna l'Amministrazione Finanziaria a risarcire le ricorrenti delle spese di giudizio che liquida in € 1.000,00.