

## **COMM. TRIB. PROVINCIALE BERGAMO - 153/12/2011**

### **Svolgimento del processo**

Con avviso di rettifica e liquidazione, l'Agenzia delle Entrate di Bergamo ha elevato da Euro 124.500,00.= ad Euro 179.563,00.= il valore finale, dichiarato dalle parti, del prezzo dell'atto di vendita registrato a Bergamo il 17 giugno 2008. Con quel negozio le signore Ma. Gr., Fl. e An. Be. hanno venduto alla s.r.l. Tidy Land un compendio ubicato nel Comune di Entratico (Bergamo) (più precisamente, una porzione di terreno edificabile, soggetta ad un Piano Attuativo).

Con atto ricevuto da questa Commissione il 30 marzo 2010, le venditrici e l'acquirente hanno impugnato il citato avviso (n. Omissis), eccependo: che l'Ufficio aveva omesso di enunciare in concreto quali elementi erano stati presi in considerazione per determinare il valore del terreno di Entratico, giacché si era limitato a fare tiri generico riferimento, per procedere alla contestata estimazione, all'incidenza del valore del fondo sul manufatto finale su di esso realizzabile (incidenza quantificata nel 30%), e all'esistenza di pubblicazioni specializzate e di banche dati; che, in ogni caso, la valutazione dell'organo impositore era errata, perché non aveva considerato né la conformazione dei terreni oggetto d'estimazione, né che gli stessi non erano dotati di opere d'urbanizzazione, i cui i relativi oneri avrebbero dovuto essere sostenuti dall'acquirente in virtù di una convenzione urbanistica stipulata con il Comune.

L'Agenzia delle Entrate di Bergamo, con l'atto di costituzione in giudizio, ha domandato la reiezione dei ricorsi dei contribuenti, precisando che l'attività d'accertamento doveva essere considerata affatto legittima, perché era fondata sulla comparazione dei beni oggetto di valutazione con i prezzi di mercato correnti nella medesima zona e per beni simili alla data del giugno 2008. L'Amministrazione resistente ha quindi domandato la reiezione della domanda dei contribuenti.

Così sommariamente ricostruite le rispettive prospettazioni delle parti, il Collegio ritiene che i ricorrenti abbiano fornito la prova, in questo giudizio, dell'illegittimità della pretesa erariale. In merito, va invero precisato quanto segue.

A seguito del ricorso della parte (con il quale questa ha contestato l'operato dell'Agenzia), va verificato se quest'ultima ha fornito nella sede contenziosa la dimostrazione della fondatezza della sua pretesa.

Motivazione dell'accertamento e onere della prova stanno infatti su un piano completamente diverso, in quanto la prima attiene all'enunciazione degli elementi utilizzati dall'Organo impositore per giungere alle sue determinazioni, mentre il secondo alla dimostrazione dei fatti costitutivi della sua domanda.

L'onere della prova, poi, è più gravoso per gli Uffici quando la motivazione degli avvisi è sintetica e sommaria.

Alla luce di questi principi è pacifico che l'Agenzia delle Entrate di Bergamo non ha dato la prova della ragionevolezza della sua pretesa.

Ed in difetto di tale dovuta attività suppletiva vengono quindi a mancare i presupposti della sua richiesta.

A questa conclusione la Commissione ritiene di dover pervenire considerando che i contribuenti, opponendosi all'accertamento notificato, hanno dedotto e provato la fondatezza delle loro eccezioni.

In particolare, hanno dimostrato che l'acquirente si é obbligata a mettere a disposizione le aree di loro proprietà per la realizzazione di opere pubbliche, con oneri a suo carico.

E poiché le conseguenti spese, com'è incontroverso, sono risultate pari ad oltre Euro 40.000,00=, può dirsi che detto importo deve essere sommato al prezzo dei terreni oggetto di trasferimento (Euro 124.000,00.= circa); e che, conseguentemente, quello convenuto tra le parti è allineato all'estimazione dell'Ufficio.

Inoltre, va rilevato che l'Agenzia delle Entrate, per calcolare il valore del fondo in discussione, ha utilizzato la percentuale massima (il 30%) della pretesa incidenza sul valore del manufatto finale del terreno sul quale esso sarebbe stato edificato.

Senonché, l'utilizzo di questo estremo superiore (che a dire dell'Amministrazione Finanziaria varia tra il 20 ed il 30%) senza l'indicazione di una specifica ragione, e senza considerare le caratteristiche del compendio acquistato dalla Tidy Land (raffigurato nelle fotografie da questa prodotte in questo giudizio), appare affatto arbitraria. Sicché, può dirsi che i contribuenti hanno fornito la prova dell'infondatezza della pretesa dell'Ufficio, che ha in effetti omesso, in questa sede contenziosa, di dimostrare gli elementi costitutivi della sua domanda.

Con la conseguenza che il valore finale dichiarato dalle parti per la vendita dei terreni oggetto d'accertamento deve essere giudicato congruo alla luce degli elementi documentali versati agli atti dal ricorrenti.

L'avviso di rettifica oggetto di questo giudizio deve quindi essere annullato, e l'Ufficio condannato a rifondere ai contribuenti le spese di lite, che si liquidano, in assenza di nota spese, come in dispositivo.

#### **P.Q.M.**

la Commissione, previa riunione dei procedimenti, accoglie i ricorsi. Condanna l'Agenzia delle Entrate a rimborsare ai contribuenti le spese di lite, liquidate in complessivi Euro 500,00.=, oltre IVA (se dovuta).

Così deciso in Bergamo l'8 aprile 2011