

COMM. TRIB. REGIONALE MILANO - 49/46/2012

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La soc. GREEN 4 srl e la soc. SANSEDONI SPA, rispettivamente, quali acquirente e venditrice di alcune unità immobiliari site nel comune di Città di Castello (PG), impugnavano l'avviso di rettifica e liquidazione con il quale il valore della compravendita, registrata l'11/10/07, dichiarato in € 305.500,00, veniva rettificato in € 1.130.000,00 e venivano pertanto richieste maggiori imposte di € 67.320,41. Con i ricorsi veniva chiesto l'annullamento dell'avviso perché basato su una stima dell'Agenzia del Territorio e su risultanze dell'OMI, senza riferimento all'esatto anno della compravendita e con una semplice visura esterna dei locali.

La CTP di Varese, accoglieva i ricorsi riuniti evidenziando che, come rilevato anche dalla giurisprudenza di legittimità e di merito, le valutazioni effettuate dall'UTE nell'ambito della propria perizia non sono sufficienti da sole a fondare la pretesa impositiva dell'ufficio a determinare un diverso valore dell'immobile, rispetto a quello dichiarato dalle parti, tanto più in mancanza di ispezione interna dei luoghi. Compensava le spese.

Presenta appello l'Agenzia delle Entrate, con istanza di pubblica udienza, rilevando il vizio di motivazione della sentenza che, senza alcuna valutazione dei dati di fatto e di diritto, ha accolto i ricorsi, in carenza dell'esposizione dell'iter logico giuridico con il quale si è giunti alla decisione, senza valutazione delle argomentazioni dell'Ufficio. Evidenzia la legittimità della stima, riportandone i contenuti, evidenziando la corretta valutazione degli immobili fatta acquisendo anche dati presso agenzie immobiliari operanti in zona e presso altri operatori del settore.

Quanto alla contestata rilevanza dei valori Immobiliari OMI, precisa che il valore venale in comune commercio è esattamente quello che rileva l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, indicando per Uffici, nel secondo semestre 2007 un valore tra € 1470/mq. ed € 2110/mq.

Chiede quindi la riforma della sentenza e la discussione in pubblica udienza.

Controdeducono separatamente le due società rilevando l'insussistenza del difetto di motivazione della sentenza, essendo stati, sia pur sinteticamente, indicati gli elementi in base ai quali i primi giudici sono giunti alla decisione (mancanza di ispezione interna dei luoghi ed insufficienza della stima a sostenere la pretesa impositiva dell'Ufficio, a fronte del diverso valore dell'immobile dichiarato dalle parti). Rilevano inoltre l'infondatezza della valutazione degli immobili, in quanto condotta sulla base di un sopralluogo esterno, utilizzando dati di agenzie immobiliari relativi ad immobili in diverse località, a due anni di distanza dalla compravendita, per immobili aventi metrature diverse, senza spiegare i criteri per trasformare l'indicazione da vani in metri quadrati, senza produrre documentazione a supporto e senza tradurre le astratte clausole standardizzate in concreti elementi attinenti al caso concreto.

Chiedono quindi la reiezione dell'appello con condanna di controparte alle spese di lite.

Alla pubblica udienza sono presenti entrambe le parti che, dopo l'esposizione del relatore, illustrano quanto in atti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Questa Commissione ritiene che la sentenza dei primi giudici vada riformata, osserva infatti che la stessa è scarsamente motivata, limitandosi, in completa adesione alle tesi delle società ricorrenti, ad affermare l'insufficienza della valutazione dell'"UTE", rispetto al

valore dichiarato dalle parti, senza entrare nel merito delle argomentazioni dell'Agenzia del Territorio, come lamentato dall'appellante Ufficio. Si osserva infatti che non viene fatta nessuna analisi critica della perizia tecnica estimativa dell'Agenzia del Territorio di Perugia, sulla quale si è basato l'avviso di rettifica e liquidazione: tale perizia, per determinare il valore dell'immobile in questione, in ragione di € 2.100/mq., mette ben in luce il valore di posizione dei diversi uffici compravenduti, collocati in pieno centro storico, all'interno di un vecchio convento affacciato su una piazza interessata da altri edifici storici ed occupato in gran parte dal Monte dei Paschi di Siena, segnalando anche che l'edificio risulta in buon stato di conservazione, per quanto concerne l'esterno e le parti comuni. Tali valutazioni risultano in evidente contrasto con il minor valore denunciato dalle società ricorrenti di € 305.500,00, che, relativamente ad una superficie di mq. 538, corrisponde ad un'incidenza di € 567,84/ mq.

Tutto ciò premesso, si rileva tuttavia che, essendo stato contestato, dalle società ricorrenti il valore accertato, l'Ufficio aveva l'onere di provare in giudizio il maggior valore dell'immobile compravenduto; nello specifico caso non risulta peraltro che l'Ufficio abbia adeguatamente soddisfatto tale onere, non avendo fornito, in aggiunta alla stima dell'Agenzia ed alle valutazioni OMI, concreti dati esattamente riferiti all'epoca della compravendita e al Comune interessato: infatti la perizia di stima riferisce valori del 2009 anziché del 2007 e valori relativi a diverso comune (San Giustino anziché Città di Castello) nonché offerte di vendita di agenzie immobiliari per uffici, in centro e periferia, relative sempre al 2009 e relative a comune non precisato.

Posto infatti che, come rilevato dalle ricorrenti società, le valutazioni Omi, pur essendo correttamente riferite al secondo semestre 2007, hanno solo un valore statistico che in giudizio, dopo le decisioni in sede comunitaria, non hanno più il valore di presunzioni legali ma di semplici indizi, sarebbe stato opportuno che tali indizi venissero confermati in concreto con la produzione di atti di compravendita relativi ad immobili simili siti nel centro storico di Città di Castello, assumendo informazioni, circa il valore di mercato, non solo presso operatori del settore ma anche presso l'ufficio tecnico comunale.

Anche in appello inoltre l'Ufficio si riporta a quanto detto in perizia senza aggiungere alcuna documentazione riferibile al caso in esame; si rileva, d'altro canto, che anche le due società appellate, che contestano l'astrattezza delle valutazioni dell'Ufficio ed il mancato esame degli interni degli immobili compravenduti, non producono - al fine di fornire elementi di giudizio sulla validità del valore denunciato - alcuna documentazione specifica alla situazione in esame, come planimetrie, fotografie, perizie di parte né contestano le misure accertate o dimostrano l'eventuale degrado degli uffici all'interno.

Pertanto, in ragione degli insufficienti elementi di prova forniti dalle parti, questa Commissione determina, in via presuntiva, il valore dell'immobile compravenduto in € 700.000,00. Compensa le spese, considerata la reciproca soccombenza.

P.Q.M.

In parziale riforma della sentenza di primo grado, RIDETERMINA in € 700.000,00 il valore degli immobili e su questo parametro le correlative imposte dovute. Spese compensate.