

COMM. TRIB. PROVINCIALE MILANO - 96/47/2012

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

L'Ufficio, con l'avviso in oggetto, ha proceduto alla rettifica di determinati valori, relativi ai ricavi della contribuente, ottenuti a seguito della vendita di diverse unità immobiliari di proprietà della stessa, determinando un maggiore imponibile ai fini IRES, IRAP ed IVA.

Contro la pretesa la ricorrente, come sopra rappresentata e difeso, proponeva tempestivamente il presente ricorso per i motivi dettagliatamente descritti nell'atto d'impugnazione e così di seguito riassunti:

1. in via pregiudiziale ed assorbente il mancato perfezionamento dell'attività notificatoria per violazione del combinato disposto degli artt. 7, c. 6, L. 890/82, 60 c. 1, lett. B-bis e 6, c. L. 212/2000 a causa della mancata spedizione della raccomandata con cui andava data notizia della notificazione avvenuta a soggetto diversa dal destinatario,

2. in via subordinatamente pregiudiziale illegittimità dell'avviso d'accertamento per assenza della delega scritta sudi presupposto che l'avviso d'accertamento debba essere sottoscritto, a pena di nullità dal capo dell'Ufficio emittente o da suo delegato;

3. nel merito:

a) nullità dell'avviso d'accertamento per illegittima applicazione degli artt. 39, 40 e 41-bis, DPR 600/73,

b) mancanza dei presupposti Sia oggettivi che soggettivi per procedere ad accertamento;

c) infondatezza della ripresa in quanto i valori di vendita delle singole unità immobiliari erano coerenti con i prezzi correnti di mercato.

Su tali eccezioni e deduzioni rassegnava le seguenti conclusioni:

- annullamento integrale dell'avviso d'accertamento nullità dell'atto opposto;

- vittoria di diritti, spese ed onorari di giudizio.

In data 9/6/2011, si costituiva in giudizio l'Ufficio, il quale ribadiva la legittimità e fondatezza dell'avviso d'accertamento, concludeva chiedendo il rigetto del ricorso e la condanna della ricorrente al pagamento delle spese di giudizio. Nello specifico l'Ufficio ha ribadito la regolarità del procedimento di notifica dell'avviso d'accertamento effettuato ai sensi dell'art. 145 c.p.c. e la legittimità e correttezza della rettifica dei valori effettuata con l'utilizzazione del metodo FIAIP e FIMAA.

IN FATTO ED IN DIRITTO

L'Ufficio, con l'avviso d'accertamento impugnato ha provveduto a rettificare il valore dei ricavi conseguenti alla cessione di diverse unità immobiliari operata dalla contribuente determinando un maggiore importo di € 575.400,00, con conseguente addebito d'imposte IRES, IRAP ed IVA rispettivamente per € 189.882,00, 24.795,00 e 46.368,00, oltre interessi e sanzioni per complessivi € 284.823,00,

Preliminarmente, la Commissione ritiene necessario sgomberare il campo sull'eccezione di parte attrice di cui al punto 1), relativa al mancato perfezionamento dell'attività notificatoria per violazione del combinato disposto degli artt. 7, c. 6, L. 890/82, 60, c. 1, lett. B-bis e 6, c. L. 212/2000.

Sul punto, ritiene il Collegio che nel caso di notifica a persona giuridica o Ente, la stessa può essere, ai sensi dell'art. 145 c.p.c. legittimamente e validamente eseguita presso la sede sociale a persona incaricata o, in mancanza ad altra persona addetta alla sede

stessa, come è avvenuto nel caso de quo. Contrariamente a quanto sostenuto dall'Ufficio, in applicazione dell'art. 139 c.p.c., stante il preciso riferimento della norma alla sede dell'azienda, è da ritenere che la regola della spedizione della raccomandata vada applicata anche nel caso di notifica a persona giuridica. Tuttavia, ritiene il Collegio che la mancata spedizione della raccomandata emerga come mera irregolarità che non determina la nullità della notificazione ed, in ogni caso, per le vicende storiche che caratterizzano il caso in esame, è dato presumere che la contribuente (spedizione del questionario, invito al contraddittorio ecc.) fosse comunque a conoscenza della pretesa in termini precisi e concreti e che la stessa sarebbe stata formalizzata con la notifica dell'avviso d'accertamento: per cui la mancata spedizione della raccomandata non può che essere emarginato a mera irregolarità formale con conseguenziale rigetta della domanda di nullità della notifica.

Riguardo a quanto eccepito da parte attrice sulla mancanza di delega per la firma dell'avviso d'accertamento, di cui al punto 2, ritiene il Collegio che l'eccezione sia infondata e non può essere accolta.

Infatti, il Dirigente che ha provveduto alla sottoscrizione dell'atto risulta legittimato a tale adempimento sulla scorta di delega preventiva alla firma rilasciato dal Direttore dell'Ufficio con atto dispositivo n. 35/10.

Sgomberato il campo dai primi due profili d'illegittimità sollevati dalla ricorrente, l'oggetto della controversia è da circoscrivere alle questioni evidenziate al punto 3 (a, b, c) relative alla nullità dell'avviso d'accertamento per illegittima applicazione degli artt. 39, 40 e 41-bis, DPR 600/73, sulla scorta della mancanza dei presupposti sia oggettivi che soggettivi per procedere ad accertamento e sull'infondatezza della ripresa per congruità dei valori di vendita dichiarati rispetto a quelli di mercato.

Sul punto, occorre premettere che non è condivisibile l'opinione secondo cui, in caso di vendita di un bene plusvalente ad un prezzo sensibilmente inferiore al suo valore di mercato ed in mancanza di valide motivazioni da parte del cedente, si debba ritenere che la vendita sia avvenuta ad un prezzo inferiore a quello di mercato. La presenza di una divergenza tra il prezzo dichiarato, contabilizzato dal cedente, ed il valore di mercato, può costituire un indizio di una simulazione di prezzo, ma non possiede la capacità di fondare una presunzione munita dei requisiti di cui all'art. 2729 del c.c. (gravità, precisione e concordanza); ed, in quanto tale, inidonea a superare la prova offerta dalle dichiarazioni negoziali delle parti e dalla contabilità della contribuente. Ciò non comporta che il Fisco, come sostenuto dalla ricorrente, non possa sindacare con lo strumento dell'accertamento analitico - induttivo la congruità dei valori attribuiti dalle parti negoziali ai singoli elementi dell'attivo patrimoniale (nel caso di specie, immobili); ovviamente in contrapposizione al potere d'accertamento dell'Ufficio non può essere esclusa l'impugnabilità degli accertamenti eseguiti, come nella fattispecie, in base al valore normale.

Infatti, con la risoluzione n. 171 del 13 luglio 2007, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il contribuente può sempre impugnare, fornendo prova contraria, le rettifiche eseguite dagli Uffici, sui valori dichiarati per i trasferimenti di immobili e diritti immobiliari, quando risultino inferiori al valore "normale" del bene.

Del resto, come chiarito con la circolare 6/E del 6 febbraio 2007, "la determinazione del valore normale rappresenta una presunzione relativa, che consente all'Amministrazione finanziaria, insieme ad altri elementi disponibili o acquisibili mediante un corretto utilizzo dei poteri di controllo, di considerare il corrispettivo indicato nell'atto, come non corrispondente al prezzo effettivamente pagato".

Inoltre, con l'art. 1, comma 265, della legge 244/2007 (Finanziaria per il 2008), si è precisato che, per gli atti formati anteriormente al 4 luglio 2006, il valore normale deve intendersi come una presunzione semplice.

Il problema, a questo punto va spostato sulle metodologie di misurazione dei mercati immobiliari i cui criteri di calcolo della superficie catastale, tra l'altro, coincidono solo in linea di grande massima con quelli utilizzati dalle associazioni dei mediatori (FIAIP), dagli agenti immobiliari, che si riferiscono ai metodi rilevati dalle Commissioni provinciali degli Usi e consuetudini locali, le quali applicano per balconi, terrazzi, cantine, percentuali più elevate, considerano la superficie dei retri di negozi al 100% e al totale, aggiungono in proporzione millesimale a ciascuna unità immobiliare, la superficie delle parti comuni (atrio, scale, corridoi, soffitte e cantine, locali comuni, cortili e aree scoperte, ecc.).

Ovviamente le difformità fra i due sistemi, influenzano i valori unitari indicati nei predetti listini, che appaiono generalmente più bassi di quelli OMI. Infatti, tenuto conto che l'Osservatorio fa una distinzione più specifica, differenziando le abitazioni civili da quelle di tipo economico (in quest'ultime rientrano gli immobili di cui è controversia - edifici a ringhiera -), facendo riferimento ad uno stato conservativo "ottimo" i valori proposti, in relazione all'anno 2009, oscillano tra un minimo di € 1.900 mq. ad un massimo di € 2.700 mq., forbice nella quale rientrano i valori di vendita delle unità immobiliari oggetto di rettifica; e procedendo all'aggiornamento dei dati al 2005 con i coefficienti di traduzione dei valori monetari pubblicati dall'Istat, i valori desunti dall'Osservatorio risulterebbero inferiori.

Pertanto, nella fattispecie in esame, i valori normali come calcolati dall'Ufficio andavano modificati dallo stesso, anche in base ad altri parametri relativi agli edifici, quali la vetustà o il particolare degrado, lo stato di conservazione, lo stato di occupazione; tutti parametri e circostanze che non sono state prese in considerazione con l'accertamento, nonostante si trattasse di circostanze e fatti noti e risaputi, comunque provati in giudizio con apposita documentazione, che avevano determinato uno stato particolare, sotto il profilo del valore di mercato, degli immobili oggetto di rettifica, a cui si aggiunge un ulteriore elemento di sommarietà determinato dalla trasformazione dei vani catastali in mq. all'interno di una forbice che va dai 15 ai 20 mq., in contrasto con le superfici risultanti dalle schede catastali versate in atti.

Inoltre, potevano essere utilizzate tutte le informazioni in possesso dell'Ufficio medesimo, quali gli accertamenti divenuti definitivi per fabbricati similari, ubicati nella zona o per atti stipulati nel precedente triennio, ma anche per offerte di vendita al pubblico tramite i media; confronti non effettuati che riducono ulteriormente l'affidabilità della rettifica dei valori.

Infine, non è sfuggito al Collegio, come la rilevata antieconomicità dell'attività aziendale desunta dall'andamento del ROI (Return on Investment) aziendale sia strumentale alla rettifica dei valori degli immobili ceduti in assenza di un'autonoma valutazione della stessa non condizionata dalla circostanza di voler raggiungere un risultato precostituito quale, appunto, la rettifica.

Sul punto, si precisa che i valori di tale indice al di sotto del 7% prefigurano una situazione di attenzione; valori che superano il 13-14% possono considerarsi d'eccellenza. Infatti, dall'analisi di tale dato aziendale relativo alla ricorrente (anni dal 2003 al 2006) si desume un andamento, comunque positivo dell'attività aziendale che non avvalorava la tesi dell'ufficio in merito all'antieconomicità dell'attività.

Vi è ancora da precisare che proprio al fine di regolare e dare uniformità all'azione degli uffici, anche in considerazione di quanto sopra evidenziato, l'Agenzia delle Entrate è

intervenuta con la circolare 18/E del 14 aprile 2010, con la quale sono stati posti in evidenza due punti fondamentali in primo luogo, la decorrenza della Legge Comunitaria 2008 (legge 7 luglio 2009 n. 88), che secondo la predetta circolare si applica anche con riferimento al periodo pregresso, e quindi agli accertamenti in corso, stante la natura procedimentale delle presunzioni e, di conseguenza, della loro abrogazione.

In seconda luogo, l'Amministrazione finanziaria, in termini generali e come già detto, ha ritenuto che l'esistenza di un valore normale superiore al prezzo dichiarato in atto, degni da presunzione legale a mera presunzione semplice, che può pertanto integrare prova solo quando esistano elementi gravi, precisi e concordanti. Lo scostamento dal valore normale rappresenta quindi solo un elemento, che può e deve essere preso in considerazione, ma che da solo non è sufficiente, essendo invece indispensabile che sia accompagnato da altri dati, quali, in modo inconfutabile, la differenza di prezzo rispetto ad altre unità simili per stato di manutenzione, di occupazione e di interesse all'acquisto comprese nella stessa via o zona.

Pertanto il ricorso è da ritenere fondato e, quindi, deve essere accolto; mentre, in ragione della circostanza della regolarità formale degli atti dell'Ufficio e del conseguenziale non accoglimento delle eccezioni di cui ai punti 1 e 2 sopra menzionati, si ritiene ricorrano giustificati motivi per procedere all'integrale compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

accoglie il ricorso;

compensa le spese.