

COMM. TRIB. PROVINCIALE BRESCIA - 158/03/2011

Si osserva sui ricorsi riuniti n. 1185/11 e n.1186111.

Al. Gi. in proprio e quale legale rappresentante di Geo srl ricorreva tempestivamente con due distinti ricorsi avverso l'avviso di accertamento n. T9H03B401230/2010 emesso dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Brescia relativo all'anno di imposta 2005, per Ires Iva ed Irap. Con l'atto impugnato l'Ufficio, a seguito di verifica fiscale effettuata nei confronti della società ricorrente, che svolge attività di costruzione e vendita di immobili, riscontrava l'omessa contabilizzazione di ricavi relativamente alla vendita di numerosi immobili ubicati in un complesso residenziale sito in Lograto, via Papa Giovanni XXIII. Per quanto su esposto veniva accertato un reddito di impresa di € 439.863,52, con conseguente determinazione di maggior imposta Ires di € 33.185,07, Irap di € 512,99 ed Iva per € 603,82.

L'accertamento dei maggiori valori scaturiva dalla riscontrata esiguità dei valori di cui ai contratti di vendita con riferimento ai valori Omi e dell'importo dei mutui accesi dagli acquirenti, nonché dai calcoli effettuati dall'Ufficio sulla base di un immobile oggetto di compravendita, che risultavano conformi ai dati del listino della Borsa Immobiliare di Brescia.

Con l'atto introduttivo del giudizio i ricorrenti contestavano specificamente, in fatto ed in diritto, l'accertamento impugnato, rilevandone altresì la contraddittorietà e l'illegittimità; concludevano quindi chiedendo l'annullamento di tale atto con vittoria delle spese di lite.

Si costituiva in giudizio, con propria memoria, l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia ribadendo legittimità e correttezza del proprio operato e sottolineando le numerose presunzioni riscontrate e la correttezza dei calcoli effettuati; l'ente resistente concludeva, conseguentemente, chiedendo la reiezione del ricorso e la condanna dei ricorrenti al pagamento delle spese processuali.

La Commissione, esaminati e valutati gli atti ed i documenti prodotti, rileva che l'accertamento effettuato dall'Ufficio in ordine alla ritenuta sottofatturazione degli immobili venduti si fonda sul maggior valore riscontrato a seguito dell'esame delle medie Omi, nonché considerando che alcuni mutui bancari richiesti dagli acquirenti superassero l'80% del valore dell'immobile trasferito, in violazione della circolare n.119/1995 della Banca d'Italia; rileva poi che si fonda sui calcoli successivamente effettuati dall'Ufficio stesso che risultavano in linea con le medie del listino della Borsa Immobiliare di Brescia.

Al riguardo si osserva che lo scostamento dalle medie Omi, proprio per la peculiare natura di tale indice, non può che costituire mera presunzione semplice.

Il valore dei mutui ottenuti in quanto superiori all'80% dell'importo del bene costituisce circostanza frequente e, com'è notorio, è determinato dalle politiche dei singoli istituti bancari e dallo specifico rapporto instaurato tra banca e cliente.

Lo scostamento rispetto alla circolare citata, quindi, non può costituire presunzione a favore della tesi dell'Ufficio.

Ancora mera presunzione semplice può ravvisarsi nei valori calcolati dall'Ufficio in quanto rispettosi del listino Immobiliare di Brescia che, ancora una volta indica, peraltro, dei valori mediani e di settore.

Si osserva, infine, che nessun elemento concreto a sostegno della ritenuta sottofatturazione è stato rinvenuto dall'Ufficio né in quanto proveniente dalla sfera contabile fiscale della società ricorrente, né altrove.

Si ritiene quindi che le due presunzioni su indicate, solo costituite dalla discordanza con medie di settore, non siano sufficienti a costituire prova delle contestazioni dell'Ufficio.

L'avviso di accertamento è quindi illegittimo in quanto infondato e viene annullato.

Le ulteriori contestazioni dei ricorrenti si ritengono assorbite da quanto sopra.

La Commissione, a fronte delle presunzioni esistenti, ritiene comunque equa la compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

Accoglie i ricorsi riuniti.

Spese compensate.