

COMM. TRIB. REGIONALE MILANO - 131/46/2011

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La società PROFINA srl impugnava l'avviso di rettifica e liquidazione, con il quale il valore di un fabbricato acquistato, il 13.09.2007, in FIGINO SERENZA (Como) e dichiarato in euro 251.989,00 veniva aumentato ad euro 1.202.873,00. La società eccepiva l'illegittimità dell'avviso in quanto l'ufficio aveva determinato il valore normale dell'edificio applicando i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), senza spiegare le modalità di calcolo adottate e senza tener conto delle condizioni di precaria staticità, inabilità dell'edificio, inserito dal Comune in un piano di recupero che ne prevedeva la demolizione.

L'Ufficio controdeduceva che il valore venale in commercio era superiore al dichiarato e che era stato adottato il metodo di calcolo previsto dal provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27.07.2007.

La CTP di COMO accoglieva in parte il ricorso, rideterminando il valore dell'immobile in euro 600.000,00: infatti, pur ritenendo motivato l'avviso di rettifica, basato sui dati dell'OMI, teneva conto della prevista demolizione e dello stato di degrado.

La società presenta appello e istanza di sospensione dell'atto e/o della sentenza.

Rileva che la motivazione della sentenza è carente; che l'ufficio non ha indicato le modalità adottate o fornito prospetti dei valori utilizzati, impedendo controlli e verifiche dell'effettivo utilizzo del criterio stabilito dal Direttore dell'Agenzia delle Entrate, nella determinazione del valore degli immobili; che l'ufficio ha determinato il valore normale delle unità ad uso abitativo in euro 805.132,00 e quello delle unità ad uso commerciale in euro 397.741,00, a seguito dell'applicazione automatica dei valori OMI, mentre la legge comunitaria del 2008 aveva eliminato la possibilità per l'ufficio di effettuare rettifiche in relazione al valore normale, determinato esclusivamente sulla base dei dati OMI; che la condizione di obsolescenza degli edifici documentata da foto, perizia e certificazione comunale non è stata considerata e che l'ufficio non ha inoltre fornito alcuna prova aggiuntiva di una diversa pattuizione tra le parti come ad esempio la movimentazione di somme differenti da quelle dichiarate.

Chiede pertanto la riforma della sentenza con annullamento dell'avviso per difetto di motivazione, per illegittima ed esclusiva applicazione dei valori OMI e per aver ignorato lo stato di fatto degli immobili, con condanna dell'Agenzia al pagamento delle spese.

Controdeduce l'Agenzia delle Entrate che la contribuente non ha prodotto elementi tecnici o perizie asseverate atti a confutare la valutazione dell'ufficio, tenuto conto che il degrado dell'immobile può determinare un deprezzamento ma non ne abbatte il valore ancorato alle potenzialità edificatorie.

Evidenzia che l'ufficio ha adottato il metodo di calcolo, previsto dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, dando attuazione all'art. 1, comma 307 della legge finanziaria 2007, per la individuazione periodica dei criteri per la determinazione dei valori normali dei fabbricati, al fine di assicurare uniformità e correttezza; che il calcolo del valore normale individua nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio la sua fonte principale di riferimento e che il calcolo analitico dell'avviso assolve correttamente l'onere di motivare l'atto impositivo. Evidenzia infine che tale impostazione non è intaccata dalla legge comunitaria del 2008, recepita con legge n.88 del 7.07.2009, in quanto le uniche modifiche apportate riguardano le imposte dirette e l'imposta sul valore aggiunto ma non l'imposta di registro.

Chiede quindi il rigetto dell'appello con condanna alle spese.

Con ordinanza del 12.07.2011 viene respinta la richiesta di sospensione avanzata dalla società contribuente.

Alla pubblica udienza sono presenti entrambe le parti che, dopo l'esposizione del relatore, si riportano agli atti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Questo Collegio ritiene di dover accogliere l'appello della società contribuente, in quanto l'avviso di rettifica risulta immotivato: infatti dichiara di applicare i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, fornendone peraltro solo i risultati finali, senza esporre il calcolo che sta a monte dei valori determinati e quindi senza esplicitare le modalità di calcolo adottate.

Come il Collegio ha potuto verificare sul sito dell'OMI, è previsto che "i valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

* non possono intendersi sostitutivi della stima ma soltanto di ausilio alla stessa.

* sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed in particolare allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. "

Tutto ciò premesso si rileva che, nella fattispecie in esame, ci si trova di fronte proprio ad uno di quei casi connotati sicuramente da estremo degrado, come testimoniato dalle foto allegate, dalla perizia di parte, dalla certificazione comunale e dall'inclusione in un piano comunale di recupero, tanto che gli immobili acquistati nel 2007, vengono demoliti nel 2010, come dimostrato anche dalla fattura di 40.800 euro, pagata all'impresa che ha provveduto alla demolizione. Pertanto il degrado evidenziato ma anche il particolare pregio di posizione dell'area sita nel centro storico (situazione che risulta a pagina 4 dell'atto di acquisto), rappresentano proprio la tipica situazione dove era necessario esporre con chiarezza quali elementi di positività e/o di negatività avevano determinato la stima, influenzando i valori applicati.

Questa Commissione osserva che la necessità di adeguamento alla situazione concreta emerge dallo stesso Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27.07.2007, al quale più volte l'ufficio dichiara di attenersi. In tale provvedimento infatti, al punto. 1.1 della pagina 1, si precisa che " i criteri utili per la determinazione periodica del valore normale dei fabbricati... sono stabiliti sulla base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e di coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile, integrati dalle altre informazioni in possesso dell'ufficio".

Questi coefficienti di merito e le altre informazioni, che l'ufficio avrebbe potuto fornire, avrebbero potuto giustificare il valore accertato o il valore determinato dai primi giudici, in funzione del valore di edificabilità dell'area e della volumetria realizzabile sulla stessa. L'ufficio peraltro, anche in questo grado di giudizio, nulla dice sull'applicazione dei coefficienti di merito e/o di altri coefficienti correttivi anche negativi, eventualmente applicati e comunque non espone altre informazioni in suo possesso, utili ad avvalorare la rettifica, fornendo ad esempio atti di vendita o di accertamento relativi a terreni edificabili compravenduti nello stesso periodo, offerte di vendita al pubblico tramite i

media o altri possibili dati precisati al punto 1.5 del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate.

Si osserva inoltre che, anche per le costruzioni commerciali, relativamente alle quali dalla rettifica è fatta una maggiore valutazione, non appaiono osservate le indicazioni del Direttore dell'Agenzia che, al punto 1.3 del Provvedimento, stabilisce che, per gli immobili diversi dalle abitazioni, il valore normale è determinato dalla media tra il valore minimo ed il massimo espresso dall'Osservatorio con riferimento al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale", per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita, come negozio, magazzino, ufficio, capannone industriale, laboratorio, autorimessa, posto auto e box; nella fattispecie in esame infatti non vengono indicati i valori massimi e minimi né viene dato conto della diversa destinazione dei vari mappali indicati nell'atto di acquisto, oltre che come appartamento, come negozio, laboratorio, autorimessa.

In conclusione è mancata da parte dell'ufficio l'indicazione dell'iter logico seguito per determinare i valori stabiliti nell'avviso di rettifica, in carenza di altre allegazioni ed argomentazioni. Si evidenzia in proposito che non si può condividere l'argomentazione - sostenuta dall'ufficio, a conforto della propria valutazione, nelle controdeduzioni - che la contribuente non aveva prodotto elementi tecnici o perizie asseverate, atte a contrastare la rettifica; tale affermazione non è condivisibile, essendo preciso onere dell'ufficio sostenere la propria pretesa tributaria. La particolarità della situazione in esame consente la compensazione delle spese di causa.

P. Q. M.

La Commissione, in riforma della sentenza impugnata, annulla l'avviso di rettifica. Spese compensate.