

## **COMM. TRIB. REGIONALE BRESCIA - 34/65/2012**

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Fatti Nel 2009 la Agenzia di Bergamo accertava nei confronti della "IMMOBILIARE BREMBO Srl" ai sensi art. 39, c. 1, d.p.r. 600\73: 1- per presunzione, la accensione di mutui ipotecari dei clienti acquirenti gli immobili, per somme superiori al corrispettivo dichiarato per incassato 2- sulla base dei valori O.M.I. luglio 2007 della zona territoriale, 3 - non congruità neppure coi valori O.M.I. medi, 4- sulla base dei maggiori valori mediamente rilevati nel 2005, in provincia di Bergamo, 5- sulla base del valore spuntato dalla rivendita dello stesso immobile che un cliente acquirente fece l'anno successivo con l'incremento del 65% al prezzo di €195.000,00 a fronte dei 125.000,00 di acquisto, 6- dal fatto che su n. 9 (nove ) cessioni di immobili per ben quattro risultava che gli acquirenti avessero ottenuto dalle Banche mutui superiori al 80% del prezzo di acquisto , - 7- dal fatto che la società avrebbe così operato in perdita nel 2005, anche con la vendita di 15 unità immobiliari (per cui era non credibile la operatività antieconomica della Immobiliare).

La Società Immobiliare ricorreva alla C.T.P. di Bergamo lamentando vizi di motivazioni e di riferimenti concreti per dimostrare l'intento evasivo presupposto dalla S.r.l., mentre in verità era in essere una carenza di liquidità propria, a causa delle restrizioni degli Istituti bancari nella erogazioni di mutui e prestiti di finanziamento soprattutto alla stessa Azienda, anche a cantieri già aperti oltre che alle costruzioni in progetto, costringendola a produrre liquidità vendendo, non tutto il costruito a sotto costo, ma con forti sconti sul ricarico e quindi con drastica diminuzione dei redditi.

Resisteva costituita la Agenzia insistendo per la presunzione legale induttiva a motivo dell'accertamento.

La Commissione tributaria (con sentenza n. 94\18 marzo 2010) confermava parzialmente la validità dell'accertamento, affermando la applicazione prudenziale dei listini prescelti seppur riducendo i valori medi di riferimento per determinare i maggiori ricavi in riferimento ai valori listino FIMAA più favorevoli al contribuente e compensava le spese per la parziale reciproca soccombenza. Motivava che la pluralità degli elementi convincevano il giudice della verosimiglianza di quanto accertato dalla Agenzia con responsabilità evasiva di imposte della contribuente e per tanto suscettibile di legittime sanzioni, seppur in misura media minore, adottando in via presuntiva i valori medi del FIMAA, stante la assenza di più precisi documenti di listino immobiliare'.

Determinava il maggior ricavo per € 219.799,00, anziché per € 372.175,58 accertati.

Appella la decisione la stessa società, a cui resiste la Agenzia contro deducendo e con Appello incidentale.

Con altro atto di appello R.G.A. N. 7700/10 in via di appello incidentale e in medesima udienza, anche la Agenzia delle Entrate eccepisce carenze alla sentenza; - Allega documentazioni dell'Accertamento e Nota spese per totali € 4.676,00.

La Società risponde con Memoria recente 20\12\2011, allegando il Bilancio di esercizio 2010 e lo Stato patrimoniale al 30\11\2011; dichiara di avere ottenuto Ordinanza di sospensione della esecutività della Cartella di esazione Equitalia S.p.A., pervenuta le dopo la sentenza oggi appellata e ottenuta dalla C.T.R. di Brescia n.63; chiede sia respinto l'appello e l'incidentale in quanto inammissibile e illegittimo per assenza di precise contestazioni alla sentenza impugnata ovvero di nuovi elementi da considerarsi ai fini della riforma; che sia dichiarato illegittimo lo stesso avviso di Accertamento impugnato per inconsistenza di prove documentali che presentino fatti e presunzioni "gravi, precise e

concordanti" tra loro ai sensi dell'art. 2729 c.c., tanto che la Agenzia ha appunto preferito non adottare lo Studio di Settore il quale, risultando congruo, avrebbe richiesto altri fattori di incongruenza.

Inoltre, richiama che la stessa Agenzia del Territorio che formula gli O.M.I., sostiene che nel processo estimativo dei valori immobiliari, conduce a valori di larga massima: sicché solo ricorrendo alla ad una Perizia di un Professionista mirata all'immobile oggetto dei contenzioso, può considerarsi esaustiva e più attendibile. Chiede infine, che sia respinto l'appello erariale in quanto inammissibile e illegittimo nonché l'appello incidentale; in subordine la illegittimità dell'avviso di accertamento di valori e di dichiarazione redditi; in successivo subordine, ridursi la pretesa erariale e negarsi la quota sanzionatoria e la restituzione del versato in acconto e nelle more del procedimento. Col favore della rifusione di spese di causa e diritti e onorari di difesa.

Svolgimento del processo, come da verbale di udienza con la presenza dei rappresentanti delle parti; la Commissione provvede a riunire al presente procedimento n. 7456\10\10 il procedimento 7700\10 per IRES, IRAP, IVA 2005.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE.**

La Commissione riunisce al presente contenzioso il contenzioso oggetto del fascicolo R.G.A. 7700\10.

Le ragioni della contribuente risultano fondate e convincenti per i giudicanti.

La carenza di liquidità costringe le imprese ad adottare anche provvedimenti di minori guadagni, operazioni non sempre comprensibili per l'Erario non imprenditore; effettivamente, per esperienza dei giudicanti e per i dati diffusi dagli organi economici, dagli anni dal 2005 in poi di sono verificati stalli dell'incremento compra vendite degli immobili e nei diversi territori saturi di edilizia residenziale, nonché a causa della diffusa concorrenza.

La contabilità della IMMOBILIARE BREMBO S.r.l. si vedano accertamento e Bilancio prodotto agli atti, risultano corretti e per tanto non sono rilevabili altre incongruenze operative e contabili aziendali. Anche le movimentazioni bancarie corrispondono ai prezzi di vendita per gli immobili venduti in liquidazione, dichiarati nei compromessi stipulati coi clienti acquirenti e trascritti in contabilità e totalizzati nei bilanci.

La recente giurisprudenza, anche di massimo grado di Cassazione ha dichiarato non attendibili e quindi illegittimi quali unici dati di riferimenti di valore immobiliare, gli O.M.I. della Agenzia dei Territorio e così gli altri tabellari Provinciali o comunque zionali. È stato affermato da recente giurisprudenza (Commissione Regionale Lombardia (sentenza n. 96\8\11 del 17 ottobre 2011, nonché dei 6 ottobre e del 18 ottobre 2011, che anche le somme a titolo di Mutuo erogate dal Sistema Bancario ai compratori di immobili, non costituiscono elementi idonei a determinare in assoluto il valore degli immobili, stante soprattutto che la erogazione di Mutuo è subordinata a rapporti privatistici fra terzi estranei alla accertata società immobiliare prima venditrice, e influenzati da diversi e variegati elementi di garanzia sussidiari forniti anche da garanti non direttamente interessati agli acquisti; la contribuente resistente ha prodotto molteplice documentazione a riprova dei su esposti assunti, recepiti dagli odierni giudicanti.

In conclusione, nel decorso del tempo giurisprudenziale con effetto retroattivo ai sensi dei novellato art. 115 c.p.c., sarebbe stato opportuna altresì la instaurazione di un preventivo contraddittorio con la contribuente. Non è stato provato l'intento evasivo di imposte da parte

contribuente, rimasto dubbia presunzione semplice per l'Erario:

La necessità, relativamente agli atti formati ante 4 luglio 2006, di fornire ulteriori elementi probanti, rispetto alla sola presunzione semplice ex D.L. n. 223/2006, trova conferma nelle prime pronunce della giurisprudenza tributaria. Si tratta di decisioni aventi ad oggetto accertamenti in base al valore normale riferiti ad annualità antecedenti il 2006. In entrambi i casi, comunque, i giudici tributari hanno sostanzialmente evidenziato come il riferimento ai soli valori O.m.i., o comunque il mero utilizzo del valore normale, non risulti sufficiente per giustificare un accertamento di maggior reddito e di corrispettivi occultati, in mancanza di altri elementi probanti concorrenti. Nello specifico, la decisione dei giudici di Brescia evidenzia come non siano stati rilevati dai verificatori altri indizi quali irregolarità contabili e movimentazioni finanziarie sospette.

Sono caduti nella illegittimità tutti gli elementi di riferimenti assunti dall'Erario per la valutazione degli immobili venduti dalla IMMOBILIARE BREMBO S.r.l.. e qui contestati.

La commissione, ritenendo di giustizia la compensazione delle spese di causa stante la soccombenza dell'Erario dovuta alla recente giurisprudenza sopravvenuta,

**p.q.m.**

In accoglimento dell'appello della IMMOBILIARE BREMBO S.r.l., dichiara la illegittimità dell'avviso di accertamento impugnato;

Rigetta l'appello dell'Ufficio e dichiara compensate fra le parti le spese del presente giudizio.