

**COMM. TRIB. PROVINCIALE MILANO - 236/36/2011**

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Trattasi di avviso di accertamento ai fini IRPEF per l'anno 2004 inerente la presunta plusvalenza derivante dalla vendita di un terreno soggetto quindi a tassazione separata.

Il valore di cessione dichiarato dalle parti pari ad € 1.262.096,00 era stato oggetto di rettifica ai fini dell'imposta di registro da parte dell'Ufficio di Cantù il quale aveva accertato un valore di €1.975.600,00. Le parti avevano accolto la proposta di accertamento con adesione da parte dell'Ufficio di Cantù, nella quale veniva determinato il valore del terreno ai fini imposta di registro in € 1.778.040,00.

L'ufficio di Milano 1 a seguito di richiesta di documentazione aveva emesso avviso di accertamento nei confronti della ricorrente venditrice con il quale evidenziava una plusvalenza di € 485.400,00. Successivamente la proposta di istanza di accertamento con adesione per € 362.664,00 non veniva accettata dalla ricorrente, pertanto veniva presentato tempestivo ricorso alla CTP. Con il ricorso la ricorrente dichiarava di fornire la prova diretta della corrispondenza del prezzo indicato in atto che corrisponde all'importo incassato di € 1.262.096,00 con i seguenti documenti:

- la perizia del Geom. Do. che corrisponde al prezzo incassato e sul quale è stata pagata l'imposta (L. 448/2001)
- la delibera assembleare dell'1.7.2004 con la quale la società acquirente ha deciso l'acquisto del terreno
- il terreno era stato venduto in regime di affittanza agraria ai sensi L. 567/1962, motivo di deprezzamento
- estratto conto marzo 2004 B.P.M. con il versamento della caparra di € 150.000,00 intestato a Rag. Co. (con sottoconto amministrazione Lu. So.)
- estratto conto da marzo 2004 a dicembre 2004 S. Paolo IMI intestato alla ricorrente con bonifico di € 1.211.500,00 da Imm. Athena formante

l'intero importo del terreno	€ 1.211.500,00
------------------------------	----------------

caparra	€ 150.000,00
---------	--------------

---

	€ 1.361.500,00
--	----------------

Così costituito

Terreno edificabile	€ 1.262,096,00
---------------------	----------------

Terreno agricolo	€ 99.404,00
------------------	-------------

---

	€ 1.361.500,00
--	----------------

R.G.R. 4977/10

Successivamente era pervenuta al ricorrente cartella esattoriale di € 101.367,05 la cui istanza di sospensione era stata respinta.

Ad ogni buon conto il ricorrente indica eventuali fatture da scomputare dalla plusvalenza accertata pari ad € 127.625,00.

L'ufficio insiste sulla legittimità dell'accertamento e sostiene che la ricorrente, controfirmando l'atto di adesione, ha accettato il valore di cessione concordato. Tale accettazione in assenza di elementi giustificativi idonei a dimostrare la differenza tra il corrispettivo incassato ed il valore di mercato del terreno ceduto è suscettibile di essere qualificato come una presunzione grave, precisa e concordante di un incasso "in nero" di parte del prezzo di vendita.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

La Commissione riunitasi in Camera di Consiglio rileva nel merito che se l'ufficio provvede in via induttiva all'accertamento del reddito da plusvalenza sulla base del valore definito ai fini dell'imposta di registro, incombe sul contribuente l'onere di superare la presunzione di corrispondenza del prezzo incassato con il valore di mercato, accertato in via definitiva in sede di applicazione dell'imposta di registro dimostrando in concreto di aver venduto ad un prezzo inferiore (v. Cass. 21.2.2007 n. 4057, 28.10.2005 n. 21055). Nel caso in esame tale prova contraria è stata fornita dal contribuente producendo gli estratti conto bancari con relativi movimenti registrati nel quale versò la somma ricevuta rispondente alla cifra dichiarata in atto.

Con ciò l'onere probatorio torna a gravare sull'amministrazione alla quale spetta il compito di sostenere la presunzione di occultamento di parte del corrispettivo. Dalla A.F. non sono emersi elementi di riscontro in tal senso. Le spese segnano la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo.

### **PQM**

La Commissione accoglie il ricorso e condanna l'ufficio alle spese di giudizio che liquida in € 600,00 oltre oneri finanziari.