

## **COMM. TRIB. PROVINCIALE MILANO - 06/02/2012**

### **Fatto e svolgimento del processo**

Il ricorrente, quale parte acquirente, ha presentato ricorso alla Commissione avverso l'avviso di rettifica e liquidazione n. 20081T3028000 emesso dall'Amministrazione Finanziaria con la quale è stato rettificato, ai fini dell'imposta ipotecaria e catastale, il valore dell'immobile identificato nell'atto notarile di compravendita in autentica notaio Luciano Quaggia n. 218689 di rep e n. 36120 in data 26.05.2008 (atto registrato il 12-06-2008, al n. 013028 serie 1T).

Con l'avviso di rettifica impugnato l'Ufficio ha sottoposto a valutazione, ai fini delle imposte ipotecarie e catastali, il bene compravenduto elevando il valore in atto dichiarato pari a euro 375.000,00 = ad euro 995.100,00=.

Con l'atto impugnato l'Ufficio, richiamati gli art. 51 e 52 del DPR 26.04.1986 n. 131, ha liquidato le maggiori imposte specificate in atto ed ha irrogato la sanzione per insufficiente dichiarazione di valore.

Con tempestiva impugnazione parte ricorrente ha eccepito:

- la giuridica inesistenza e/o radicale nullità della notificazione dell'atto impugnato effettuata a mezzo del servizio postale in violazione del combinato disposto degli art. 60 del DPR 600/73, 148 e 149 del c.p.c. ovvero, dell'art. 3, comma 2, della legge 20.11.1982 n. 890;
- la giuridica inesistenza dell'atto impugnato in quanto notificato da un soggetto non abilitato in violazione dell'art. 6 comma, 1, lettera a) DPR 600/73;
- l'illegittimità dell'avviso di rettifica per non sottoscrizione dello stesso da parte del capo Ufficio, come imposto dall'art. 42, comma 1 del DPR 600/1973 e dall'assenza di produzione di delega scritta, avente numero di protocollo e data certa;
- in via principale ed in diritto, l'inammissibilità del metodo accertativo utilizzato dall'Ufficio procedente per carenza dei presupposti richiesti dall'art. 51, comma 3 del DPR 131/1986;
- in diritto, il difetto di motivazione dell'atto in violazione degli artt. 52, comma 2-bis della Legge 212/2000;
- l'illegittimità dell'atto impugnato per difetto di riscontro probatorio e per violazione dell'art. 2697 del c.c.
- in via principale e nel merito l'illegittimità dell'avviso di rettifica e liquidazione relativamente alla valutazione dell'immobile oggetto di compravendita e l'errore commesso dall'agenzia delle Entrate nel calcolo del valore venale dell'immobile;
- in via subordinata, nel merito, l'assoluta discordanza dei valori al mq. indicati dalle quotazioni F.I.A.I.P e i valori al mq. indicati dall'Agenzia del Territorio;
- in via subordinata l'illegittimità del provvedimento di irrogazione delle sanzioni.

Il ricorrente ha depositato, oltre ai documenti citati in atto, perizia di valutazione dell'immobile redatta dalla Achademia Real Estate ed ha concluso chiedendo l'annullamento dell'atto impugnato con condanna dell'Ufficio al rimborso delle eventuali somme nel frattempo versate, con vittoria delle spese del giudizio. L'Agenzia delle Entrate di Milano si è costituita in giudizio in data 01.10.2010 sostenendo la legittimità formale e sostanziale dell'avviso di rettifica e di liquidazione emesso.

L'Ufficio ha sostenuto la correttezza del procedimento di notifica dell'atto impugnato, l'adeguatezza della motivazione dello stesso, la legittimità del metodologia utilizzata per la

valutazione dell'immobile e la congruità del valore accertato. La difesa di parte pubblica ha allegato alla memoria di costituzione in giudizio copia del bollettino dell'Osservatorio Immobiliare F.I.A.I.P., per immobili in Reggio Calabria suddiviso per tipologia del bene e ubicazione dello stesso, ed ha concluso chiedendo la conferma dell'atto impugnato con vittoria delle spese del giudizio. La difesa di parte ricorrente ha depositato memoria illustrativa in data 18.11.2011 ribadendo i propri assunti.

### **Motivi della decisione**

In via preliminare devono essere esaminate le plurime eccezioni di nullità, sollevate dalla difesa del ricorrente in quanto, ove accolte, renderebbero superfluo l'esame del merito della controversia.

Le eccezioni di nullità dell'avviso di accertamento per vizi di notifica (eccezioni sub 1 e 2) non meritano accoglimento. Il ricorrente dopo aver riportato le norme in materia di notifica ha affermato (pag 4) che l'avviso di rettifica e liquidazione non richiederebbe la relazione prevista dall'art 149 c.p.c. con la conseguente insanabile inesistenza dello stesso. Sul punto il Collegio non ha motivo di discostarsi dal consolidato principio stabilito dalla Corte di Cassazione in base al quale nel caso di notifica dell'avviso di accertamento a mezzo del servizio postale la mancata apposizione sull'originale o sulla copia dell'atto di accertamento della relazione di notificazione, prevista dall'art. 3 della legge 890/1982, è una mera irregolarità e non comporta l'inesistenza della stessa notificazione (Cass. civ., sez. 2 tribut., ordinanze nn. 834, 835, 838 del 19.01.2010; Cass. civ. nn. 21345/2007, 21949/2007, 12010/2006; Cass Sez. Unite 7821/1995).

In merito alla eccezione di violazione dell'art. 60, comma 1, lettera a) del DPR 600/73 si richiama il disposto dell'art. 14 della Legge 890/82.

Il Collegio rileva che l'atto ha raggiunto lo scopo a cui era destinato e trova quindi applicazione il disposto del 3° comma dell'art. 156 c.p.c.

L'eccezione di nullità dell'avviso di accertamento, in quanto priva degli estremi della delega conferita al funzionario che lo ha emesso, è priva di rilievo giuridico.

Ai sensi dell'art. 42, comma 1, del DPR 600/73 gli accertamenti in rettifica e gli accertamenti d'ufficio sono portati a conoscenza del contribuente mediante la notificazione di avvisi sottoscritti dal capo dell'Ufficio o da altro impiegato della carriera direttiva da lui delegato. Nell'atto impugnato è indicato che l'atto è stato emesso dal Capo area controllo per delega del Direttore e reca i nomi scritti a stampa e le firme di entrambi i soggetti. Non è meritevole di accoglimento l'eccezione di carenza di motivazione dell'atto impugnato posto che lo stesso indica: l'atto di compravendita dell'immobile il cui valore ha formato oggetto di controllo ai fini dell'imposta ipotecaria e catastale, i criteri assunti dall'Ufficio per la determinazione del maggior valore, il valore assunto per mq. e cita in dettaglio la normativa di riferimento.

Tali elementi hanno consentito al ricorrente di comprendere i motivi posti a base della rettifica effettuata.

L'impugnazione dell'avviso di accertamento non merita altresì accoglimento nel merito.

Con l'atto impugnato l'Ufficio ha rettificato il valore dell'unità immobiliare composta da locali ad uso ufficio, sala prove, sartoria, esposizione, deposito, ripostiglio, servizi igienici, avente una superficie catastale di mq. 186, sita in una palazzina ubicata nel centro di Reggio Calabria in Via degli Arconti n. 21.

L'Ufficio al fine della determinazione del valore dell'immobile compravenduto si è avvalso dei valori desunti dai bollettini dell'Osservatorio Immobiliare Urbano in particolare della F.I.A.I.P (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali).

Il ricorrente nel merito ha eccepito quali motivi di doglianza l'inammissibilità del metodo accertativo seguito dall'Ufficio, la carenza di riscontro probatorio, l'erroneità dei risultati ai cui l'Ufficio è giunto producendo, sul punto, una relazione valutativa dell'immobile commissionata nel 2007 dal venditore ad una società consulente nel settore immobiliare. In merito a tali motivi di doglianza il Collegio rileva che ai fini della determinazione del valore del bene oggetto di compravendita, ai fini dell'imposta ipotecaria e catastale, deve farsi riferimento alle disposizioni dettate ai fini dell'imposta registro per il rinvio effettuato dal D.Lgs 347/90.

Ai sensi dell'art. 51 e 52 del DPR 131/1986 si intende per "valore" il valore venale del bene in comune commercio. Il comma 3 dell'art. 51 elenca quindi le fonti a cui l'Ufficio deve attingere per il controllo di tale valore specificando nella parte finale "nonché ad ogni altro elemento di valutazione anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai comuni," ed in punto è intervenuto l'art. 1, comma 307 della L. 27.12.2006 n. 296.

La Commissione rileva che l'Ufficio, per la valutazione dell'immobile, ha fatto riferimento ai valori desunti dall'Osservatorio Immobiliare Urbano, bollettini F.I.A.I.P per dimostrare il maggior valore del bene compravenduto prendendo quindi come riferimento quelli praticati per la stessa città, zona e tipologia di immobile.

In base all'art 51, 3 comma, non vi è dubbio che l'Ufficio possa supportare un accertamento basato su dati desunti da banche dati dell'Agenzia del Territorio o da bollettini simili da cui si rilevano i prezzi di vendita per gli immobili in un certo comune. L'Ufficio nell'avviso di liquidazione ha citato tale fonte utilizzata per la valutazione ed ha prodotto in giudizio il relativo bollettino.

Non merita accoglimento l'eccezione della difesa di parte privata circa la non utilizzabilità delle pubblicazioni di categoria (F.I.A.I.P. nello specifico) in quanto poco chiare, non analitiche, e non documentate, spesso riferite ad immobili non equiparabili e siti in zone diverse.

Le valutazioni contenute in dette pubblicazioni hanno valore meramente presuntivo ed è onere processuale del soggetto che le contesta fornire una prova concreta diretta a dimostrarne la non applicabilità al caso concreto.

Nel caso di specie dal bollettino prodotto risulta che la valutazione è riferita ad immobili siti in Reggio Calabria, in zona centrale, categoria negozi e porta un range di valutazione tra un minimo di euro 2.200,00= al mq. ad un massimo di euro 8.500,00= al mq.

La difesa di parte privata per contestare la valutazione ha prodotto una relazione redatta dalla Achademia Real Estate, commissionata dal venditore.

Tale relazione non risulta giurata, nella lettera di trasmissione del 05.04.2007 è indicato che l'intervento valutativo è stato redatto per fornire elementi utili nell'ambito di eventuali operazioni societarie. Nella relazione pag. 29 (rapporto di servizio) è precisato che "il rapporto predisposto da Achademia potrà essere utilizzato esclusivamente per le finalità indicate nel contratto e secondo le avvertenze specificate nel rapporto stesso. Ogni altro uso è da considerarsi improprio."

Il Collegio rileva che la relazione estimativa prodotta non è idonea a dimostrare la non congruità della valutazione effettuata dall'Ufficio posto che la stessa non è stata redatta per lo scopo specifico e non è stata redatta da un tecnico che si sia assunto la responsabilità dell'elaborato con asseverazione dello stesso.

La carenza di una relazione di stima giurata relativa allo stato di fatto dell'immobile, alla data del negozio traslativo della proprietà, rendere legittimo il diverso valore accertato dall'Ufficio, valore che si pone nella media tra il minimo ed il massimo, rispetto a quello risultante dai dati espressi dall'Osservatorio Immobiliare Urbano F.LA.I.P.

Non merita accoglimento l'eccezione di parte ricorrente in merito all'errore in cui sarebbe incorso l'Ufficio nella determinazione dei mq. costituenti la superficie dell'immobile compravenduto posto che nell'atto notarile di compravendita sono indicati mq. 186 come considerato dall'Ufficio.

Non merita accoglimento l'eccezione di parte ricorrente riferita alla mancata motivazione del provvedimento di irrogazione delle sanzioni in quanto in atto è precisata la normativa di legge e la misura di applicazione delle stesse.

Le spese del giudizio vengono compensate fra le parti considerata la materia trattata e l'attività processuale svolta dalle stesse.

**P.Q.M.**

La Commissione respinge il ricorso. Spese compensate.