

COMM. TRIB. PROVINCIALE MILANO - 99/25/2012

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

L'avviso impugnato è stato notificato a seguito di PVC redatto dai funzionari dell'ufficio di Legnano il 17/12/2008 al termine di una verifica generale presso la Società e dopo l'esito negativo della procedura di accertamento con adesione e di istanza in autotutela.

L'Ufficio contesta la non corretta rappresentazione contabile delle giacenze iniziali e delle rimanenze finali del periodo 2006 anche nel Libro Inventari ed in particolare riprende i valori dichiarati per due compravendite immobiliari avvenute nel periodo in verifica di seguito rappresentate:

- appartamento ubicato in Milano - Via Valassina 12-II piano sottotetto - di mq.48 acquistato da Ri. Ro. per Euro 195.230,00 oltre Iva (E 4.067,29 x mq)
- appartamento ubicato in Milano - Via Valassina 12-1I piano sottotetto - di mq.84 acquistato da la. Ma. per Euro 359.380,00 oltre IVA (E 4.278,33 x mq).

L'Ufficio rileva che:

- per entrambi le cessioni non sono stati redatti preliminari di compravendita,
- per la prima cessione, l'acquirente ha stipulato un mutuo destinato all'acquisto per Euro 220.000,00 e l'ipoteca costituita ammonta ad Euro 330.000,00, valori ben al di sopra dell'importo dichiarato che viene ridefinito in Euro 220.000,00 pari al mutuo sottoscritto,
- per la seconda compravendita, sono stati contabilizzati acconti negli anni 2004 e 2005 per un ammontare di Euro 271.950,00 non citati nel rogito e l'acquirente la. ha stipulato per l'acquisto un mutuo per Euro 258.000,00 per cui l'importo della cessione viene ridefinito in Euro 529.950,00.

Alla luce di quanto sopra l'Ufficio contesta ricavi non contabilizzati di Euro 195.340,00 con Iva ed Irap di conseguenza.

Ritiene che le argomentazioni esposte integrano le circostanze di "gravità, precisione e concordanza" di cui all'art.39 che legittimano l'accertamento analitico - induttivo per contestare l'esistenza di maggiori ricavi.

La Società impugna l'accertamento dopo aver esperito procedura di accertamento con adesione, conclusosi negativamente, ed aver depositato istanza di autotutela rimasta però priva di riscontro.

Precisa che i due appartamenti ceduti facevano parte di un immobile, soggetto a ristrutturazione degli anni 2004/2006, che aveva formato oggetto nel suo complesso di un preliminare di compravendita stipulato il 26/7/2004 per un prezzo a corpo di Euro 1.540.000,00 con versamenti di caparre a scadenze prefissate. Per diverse motivazioni, personali e giudiziarie, la cessione si è poi realizzata solo per i due appartamenti che hanno formato la ripresa dell'Ufficio.

Lamenta la ricorrente:

- carenza assoluta di motivazione dell'accertamento che ripropone senza alcuna analisi critica gli elementi addotti nel PVC;
- l'importo del mutuo quale elemento probante l'occultamento di ricavi atteso che la differenza tra l'importo del rogito e l'importo del mutua può venire destinato a spese o investimenti personali dell'acquirente;

- mancanza dei requisiti di cui all'art.39 degli elementi o circostanze utilizzate dall'Ufficio poiché costituiscono solo presunzioni semplici.

Nel merito, la ricorrente produce una serie di documenti (E.C. bancari, copie di assegni circolari e altro) a supporto della veridicità dei valori dichiarati e copia nota mail in data 26/5/2006 inviata dall'Amministratore Unico della Società agli acquirenti dalla quale emergono i dati economici definiti per i pagamenti di cui alle compravendite in oggetto.

Chiede l'annullamento dell'accertamento impugnato perché infondato ed illegittimo con vittoria di spese.

L'Agenzia delle Entrate - DP II di Milano - si è costituita il 12/3/2012 ribadendo la legittimità del proprio operato e chiedendone la conferma in quanto la documentazione prodotta non era sufficientemente valida a supportare le richieste di parte.

MOTIVI DELLA DECISIONI

Il Collegio ritiene che il ricorso sia fondato e debba essere accolto.

La documentazione agli atti di causa conferma i valori dichiarati negli atti di vendita sia come movimentazioni dei conti correnti bancari prodotti, sia come perizia di stima bancaria del valore degli immobili. Circa il valore del mutuo il Collegio condivide la tesi che l'operazione viene posta in essere esclusivamente dall'acquirente e la società venditrice è del tutto estranea all'operazione di finanziamento. Nessun automatismo può essere svolto dall'Ufficio confrontando l'importo dichiarato per la vendita con l'importo del mutuo sottoscritto dall'acquirente e detta circostanza non può essere valutata come elemento dotato dei requisiti di gravità, precisione e concordanza ai fini della rettifica del valore dichiarato.

PQM

La Commissione accoglie il ricorso e condanna l'Ufficio soccombente a rifondere le spese di giudizio che liquida in Euro 1.500,00 onnicomprensivi.