

**Svolgimento del processo**

Trattasi di ricorso proposto avverso l'avviso di accertamento integrativo n. R0A030500982/2008 emesso dall'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bergamo 1 relativamente all'anno d'imposta 2004 mediante il quale venivano accertati a carico della società "EDILINVESTIMENTI S.r.l." maggiori ricavi per € 82.259,00 ed una maggiore IVA dovuta per e € 3.290,00.

In particolare, la ricorrente evidenziava che detto avviso di accertamento integrativo era stato emesso a seguito della riscontrata differenza tra il corrispettivo indicato nell'atto di compravendita di un immobile stipulato in data 02/07/2004 e le somme concesse in mutuo dalla banca agli acquirenti, oltre che dalla riscontrata differenza tra il corrispettivo indicato nell'atto di compravendita ed il prezzo indicato nel contratto preliminare e nella perizia di stima redatta dal tecnico nominato dalla Banca mutuante asseritamente forniti dall'istituto di credito all'ufficio successivamente alla redazione del primo avviso di accertamento.

Eccepeva inoltre

- 1) la nullità dell'atto impugnato per carenza di motivazione idonea a rendere noto alla società accertata i fatti e l'iter logico - giuridico posti a fondamento delle proprie determinazioni;
- 2) la nullità dell'avviso di accertamento impugnato perché emesso in palese violazione dell'art. 43 comma IV' del D.P.R. 600/73 e dell'art. 57, comma IV del D.P.R. 633/72 in quanto l'ufficio tributario nell'emettere l'avviso di accertamento integrativo non avrebbe indicati i nuovi elementi istruttori idonei a giustificare l'integrazione del precedente accertamento relativo allo stesso anno di imposta ;
- 3) la nullità dell'avviso impugnato poiché emesso in palese violazione dell'art. 39 D.P.R. 600/73 in quanto fondato esclusivamente sulla presunzione semplice che il valore nominale del bene desunto dai dati OMI corrispondeva all'effettivo corrispettivo incassato per la vendita dell'immobile da parte della società ricorrente.
- 4) la nullità dell'avviso di accertamento per totale carenza dei presupposti che legittimano la pretesa erariale. A tal proposito, la ricorrente faceva presente di non aver mai sottoscritto il contratto preliminare di compravendita datato 02/07/2004 fornito dall'istituto di credito, che la perizia di stima dell'immobile redatta dal tecnico nominato dalla Banca mutuante era errata, che l'ufficio avrebbe utilizzato dei valori OMI non applicabili alla zona in cui è ubicato l'immobile e che il mutuo era stato richiesto per un importo maggiore in quanto i richiedenti lo dovevano usare anche per altri scopi rispetto all'acquisto dell'immobile.
- 5) A sostegno di quanto affermato produceva, tra l'altro, denuncia querela presentata dal legale rappresentante della società alla competente Autorità Giudiziaria, copia perizia dell'immobile redatta dal C.T.U. del Tribunale di Lodi , copia proposta d'acquisto agenzia Tecnocasa.

Concludeva chiedendo in via pregiudiziale: accertare e dichiarare l'illegittimità dell'atto impugnato perché emesso in violazione dell'art. 43, III° comma del D.P.R. 600/73 e per l'effetto annullarlo;

In via pregiudiziale gradata: accertare e dichiarare l'illegittimità dell'atto impugnato perché emesso in violazione dell'art. 39, comma I del D.P.R. 600/73 e per l'effetto annullarlo;

In via principale di merito: accertare e dichiarare l'illegittimità dell'atto impugnato in quanto basato su elementi di fatto del tutto insussistenti;

In via subordinata: accertare e dichiarare non essere stati conseguiti dalla società accertata i maggiori ricavi contestati, o eventualmente determinarne l'entità secondo le risultanze documentali che dovessero emergere in corso di causa.

Con memoria integrativa datata 23 dicembre 2010 la ricorrente ribadiva le proprie eccezioni e produceva, tra l'altro, a sostegno del proprio assunto perizia grafologica asseverata della firma apposta in calce al contratto preliminare dal Sig. Lo. Va. legale rappresentante della società ricorrente, fotografie dell'immobile per cui è causa ante vendita e dopo la ristrutturazione.

Concludeva per l'accoglimento delle conclusioni così come formulate nel ricorso introduttivo.

Si costituiva in giudizio l'agenzia delle entrate Ufficio di Bergamo 1 che deduceva nel merito contestando analiticamente ogni eccezione formulata dalla ricorrente e concludendo per il rigetto del ricorso di parte.

Osserva la Commissione

È priva di pregio l'eccezione formulata dal ricorrente circa il difetto di motivazione dell'atto impugnato. Invero, sia la dottrina che la prevalente Giurisprudenza ritengono che il contenuto minimo essenziale affinché la motivazione possa assolvere il proprio scopo, deve essere tale da consentire l'identificazione dei presupposti materiali e giuridici cui è correlata la pretesa tributaria in modo da mettere in grado il contribuente di esercitare giudizialmente il proprio diritto di difesa rispetto a quest'ultima.

Nel caso per cui si discute, dall'esame del ricorso e della documentazione prodotta risulta senza ombra di dubbio che il ricorrente ha compreso tutte le motivazioni della ripresa a tassazione ed ha affrontato le argomentazioni di merito senza riserva alcuna.

Parimenti è destituita di fondamento l'eccepita violazione degli artt. 43, comma IV°, del DPR n. 600/73 e 57, comma IV', del D.P.R. 633/72 in quanto l'ufficio nell'emettere l'integrazione del precedente accertamento ha indicato i nuovi elementi istruttori idonei a giustificarla ( perizia e contratto preliminare forniti dalla banca) a nulla rilevando la data in cui li ha ricevuti.

Per quanto attiene l'asserita violazione dell'art. 39 del D.P.R. n.°600/73 questo Collegio rileva che la pretesa tributaria non risulta essere fondata solamente sull'applicazione della cd. disciplina dei valori OMI (VALORE NORMALE) degli immobili che è stata ridimensionata dal legislatore una prima volta con la legge 4 agosto 2006 n.°248 e successivamente addirittura abrogata con la legge n.°88/09, in esecuzione di una norma comunitaria, bensì su diversi elementi (valori O.M.I., importo del mutuo, perizia redatta dal tecnico dell'istituto di credito

ed atto preliminare) elementi che rappresentano presunzioni gravi, precise e concordanti del fatto che l'odierna ricorrente ebbe a conseguire ricavi superiori a quelli denunciati, mentre la ricorrente con le proprie affermazioni e con le prove fornite non risulta aver superato dette presunzioni.

Invero, l'asserita falsità della sottoscrizione del contratto preliminare, pure in presenza della sporta denuncia - querela rimane una mera affermazione di parte fino all'accertamento giudiziale, l'asserita erroneità della perizia del Geom. Mo. è una valutazione di parte, mentre non è credibile che la banca abbia concesso un mutuo ipotecario di €135.000,00 per un immobile che ne varrebbe solamente 80.000,00 col rischio di rimanere senza garanzie sovrastimando l'immobile.

Pertanto il ricorso non merita accoglimento.

Sussistono giusti motivi, anche relativamente alla complessità delle interpretazioni normative che il caso pone, per compensare le spese del giudizio.

**P.Q.M.**

La Commissione, rigetta il proposto ricorso; compensa le spese.