

COMM. TRIB. REGIONALE BRESCIA - 105/64/2012

SVOLGIMENTO DEI FATTI

Bo. Ma., Bo. Gi. e Bo. Cl. hanno presentato ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale di Brescia avverso avviso di rettifica e liquidazione emesso dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Brescia 2 relativamente a imposta di registro, ipotecaria e catastale per l'anno 2007.

L'oggetto del contendere riguardava la rettifica del valore di un'area fabbricabile oggetto di compravendita, eseguita sulla base del valore al metro cubo edificato come stimato nel listino immobiliare della Camera di Commercio.

In sede di ricorso la parte contestava l'applicazione dei valori desunti da un listino senza tenere conto delle effettive caratteristiche dell'immobile.

La Commissione adita ha rigettato il ricorso, condannando il contribuente a rifondere le spese di lite per Euro 1.852,88. Il primo giudice riteneva influente il riferimento all'inapplicabilità dei valori OMI, perchè l'ufficio ha impiegato altri parametri di valutazione. Evidenziava inoltre che l'area rientra in una zona di particolare appetibilità e prestigio.

Contro tale sentenza appellano i contribuenti sostenendo che il prezzo dichiarato è congruo rispetto alle reali caratteristiche e condizioni dell'area, ubicata in posizione semiperiferica e confinante con una roggia e con la ferrovia Brescia - Edolo. Aggiungono che ai fini ICI il Comune ha valutato l'area 120 Euro al metro cubo rispetto ai 280 accertati e che non risulta comunque provato dall'ufficio l'incasso di somme superiori a quelle dichiarate. In ogni caso, contestano l'accertamento in quanto basato sul solo listino della Borsa Immobiliare di Brescia. Contestualmente propongono istanza di discussione in pubblica udienza. Si costituisce in giudizio l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia osservando che la valutazione è stata eseguita sulla volumetria effettivamente eseguita, quindi tenendo conto di tutti i vincoli di distanze e servitù. Ritiene irrilevante la valutazione ai fini ICI, trattandosi di imposta con presupposti diversi nonché la documentazione bancaria, dato che ai fini dell'imposta di registro rileva il valore venale del bene e non il prezzo. Ribadisce che l'accertamento è basato sui valori di mercato, determinati in base alle quotazioni del Listino dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio, non essendo l'art. 24 L. 88/2009 applicabile all'imposta di registro. Ritiene da ultimo giustificato un valore vicino ai massimi perchè l'area è di particolare pregio, pur trovandosi in zona semiperiferica. Da ultimo, ritiene generico il richiamo della parte agli ulteriori motivi esposti in primo grado e insiste per la conferma della sentenza impugnata, con rifusione di spese.

Avendo l'appellante proposto tempestiva istanza di discussione in pubblica udienza, regolarmente notificata a controparte, si procede in forma pubblica.

MOTIVAZIONE

La Commissione osserva che l'avviso di accertamento contiene dapprima una descrizione delle caratteristiche catastali dell'area (dati catastali, indici di sfruttamento edilizio, volumetria edificabile) e successivamente - considerata "la ubicazione in zona semiperiferica" - l'attribuzione del valore di Euro 280,00 al metro cubo sulla base delle risultanze del "listino dei valori degli immobili... rilevati presso la Borsa Immobiliare, di Brescia". In proposito, va rilevato che l'art. 35 DL 223/06 aveva introdotto il principio per il quale il "valore normale" delle unità immobiliari - ovvero quello risultante dall'applicazione delle quotazioni desunte da banche dati rappresentative dell'andamento del mercato - rappresenta presunzione legale, di per sé idonea a ritenere provato l'accertamento dell'ufficio e fatta salva la prova contraria da parte del contribuente. Con l'apertura nei

confronti dell'Italia del procedimento di infrazione n. 2007/4575, la Commissione europea ha contestato l'applicabilità del metodo del valore normale perché "disposizione sproporzionata in quanto trasferisce l'onere della prova [del valore] sui soggetti passivi in assenza di qualsiasi prova di frode fiscale". Recependo tali osservazioni, la statuizione è stata abrogata dal legislatore italiano con l'art. 24 commi 4, lett. f, e 5 L. 88/2009 ("Comunitaria 2008"). Per l'effetto, il valore normale desumibile dalle banche dati assume unicamente il valore di elemento indiziario di evasione che necessita, per poter essere validamente sostenuto in giudizio, di ulteriori elementi di supporto in grado di rafforzare la sua valenza presuntiva. Principio che, in assenza di specifiche indicazioni nella norma volte a delimitarne l'ambito di applicazione alle imposte dirette, deve valere anche agli accertamenti emessi ai fini dell'imposta di registro.

Nel caso di specie, tali ulteriori elementi non risultano indicati nell'avviso di accertamento e nemmeno sono stati forniti in corso di giudizio. Afferma tra l'altro l'Agenzia delle Entrate che l'area sarebbe situata in posizione di "particolare pregio" (assunto fatto proprio dalla Commissione Provinciale), ma in atti non risulta fornito alcun elemento a sostegno di tale considerazione, emergendo invece dallo stesso avviso di accertamento che l'ubicazione del terreno è in "zona semiperiferica". In ogni caso, la parte ha a sua volta fornito elementi - pur se meramente indiziari - di segno opposto all'accertamento, quale la valutazione attribuita all'area dal Comune ai fini ICI e la vicinanza con la linea ferroviaria, tale da incidere non positivamente sulla stima del terreno quanto meno in termini di rumorosità.

La Commissione osserva altresì che - stante la complessità del contendere, derivante dai ripetuti e talvolta contraddittori interventi normativi in materia - sussistono i motivi per compensare tra le parti le spese di entrambi i gradi del giudizio.

P.Q.M.

la Commissione in riforma dell'impugnata sentenza accoglie il ricorso introduttivo del contribuente. Spese compensate per entrambi i gradi di giudizio.