

COMM. TRIB. REGIONALE MILANO - 31/26/2012

Svolgimento del processo

Con avviso di rettifica e liquidazione notificato in data 10/02/2009 alla CIESSE 4 SRL con sede in Lissone l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lecco, comunicava di avere rettificato il valore dichiarato nell'atto di compravendita registrato a Lecco il 20/03/2007 elevandolo da € 400.000 a € 623.010 relativo ad un immobile sito in Nibbionno (Lecco).

Prima dell'emissione dell'avviso di rettifica, l'Ufficio notificava alla società l'invito a comparire, in seguito al quale veniva instaurato il contraddittorio. Al termine del secondo incontro l'Ufficio ritenendo fondati i motivi della contribuente proponeva di definire il valore dell'immobile in € 521.310,00, valore non accettato dalla CIESSE 4 SRL.

In conseguenza l'Ufficio emetteva avviso di rettifica così motivandolo:

"vista la circolare n. 6/E del 06/02/2007 emanata dall'Agenzia delle Entrate direzione Centrale Accertamento;

tenuto conto dell'ubicazione, dello stato medio di conservazione e manutenzione e dell'epoca di costruzione dell'immobile;

visti i valori O.M.I. per il comune di Nibbionno, relativi al 1° semestre 2007 per ville e villini, si valuta l'intera e piena proprietà € 623.010.

I valori unitari sopraindicati, corrispondono a quelli in comune commercio, prendendo a base i prezzi di mercato, correnti in quella zona per beni simili"

Avverso l'avviso di rettifica la società proponeva ricorso alla C.T.P. di Lecco per tutti i motivi dettagliati nel ricorso stesso, che trovasi negli atti di causa: in particolare veniva eccepito: in via pregiudiziale e in diritto: la nullità dell'accertamento per mancanza di motivazione e per mancanza di elementi probatori;

nel merito venivano evidenziati la fatiscenza dell'immobile, l'epoca di costruzione, risalente agli inizi del '900, lo stato fortemente degradato sia nella struttura esterna che in quella interna, gli ingenti costi di ristrutturazione necessari per riportare l'immobile in uno stato di conservazione "normale" (adeguamento della staticità, rifacimento facciata e intonaci, allacciamento alla rete fognaria, realizzazione di isolamenti termici, sostituzione di impianti elettrici, idraulici, si riscaldamento, ecc.).

La C.T.P. di Lecco dopo avere osservato che l'avviso di rettifica e liquidazione è un provvedimento di materia valutativa e come tale deve essere motivato, così prosegue: "l'obbligo di motivazione deve intendersi assolto tutte le volte che risultino indicati i criteri e le fonti della determinazione. Nella fattispecie la Commissione rivela che l'avviso è motivato, perché in esso sono contenuti tutti gli elementi richiesti dalla normativa in materia".

Osservano ancora i Giudici di prime cure che il ricorso è parzialmente fondato; che l'ufficio mostra di recepire senza alcuna contestazione quanto descritto nell'atto circa lo stato di conservazione dell'immobile, indicato come "fatiscente da cielo a terra" e che ciò nonostante lo stesso Ufficio si è determinato ad accertare il valore utilizzando le stime O.M.I. afferenti gli immobili in stato conservativo "normale".

I Giudici di primo grado concludono affermando:

"da quanto sopra esposto, ritiene la Commissione che la valutazione dell'immobile debba essere inferiore al valore minimo O.M.I. riferite a ville e villini in stato di conservazione

normale, e pertanto in parziale accoglimento del ricorso, determina in € 480.000 il valore complessivo dell'immobile". Avverso tale sentenza appella la società contribuente contestando quanto affermato dai Giudici di prime cure i quali hanno ritenuto che l'avviso di rettifica e liquidazione debba ritenersi motivato, "tutte le volte che risultino indicati i criteri afferenti le fonti della determinazione".

Tale affermazione viene contraddetta in quanto superata dalla costante giurisprudenza, per cui non è più sufficiente limitarsi a motivare un accertamento indicando i criteri e le fonti, stante che tutti gli accertamenti in materia di imposte sia dirette che indirette, devono essere adeguatamente motivati. La stessa Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale del Contenzioso, al punto 2.11 della circolare 17/E del 31 /03/2010 in merito alla disponibilità delle prove afferma "la norma impone agli Uffici di contestare punto per punto, nei propri atti difensivi, i fatti enunciati nel ricorso del contribuente, evitando formule generiche".

Ciò rappresenta una ulteriore conferma del fatto che non può più ritenersi adeguatamente motivato un avviso di accertamento, con la generica motivazione sopra riportata.

Inoltre la Commissione Provinciale nel mentre afferma che l'avviso di rettifica deve ritenersi sufficientemente motivato, essendo indicati i criteri e le fonti, ignora completamente quanto risulta dal verbale di contraddittorio del giorno 2 luglio 2009 in cui è detto:

"L'Ufficio ritiene fondati i rilievi mossi dalla parte e propone di definire su un valore pari a € 521.310" cioè corrispondente ai valori minimi O.M.I. per ville e villini in stato conservativo normale". A tal proposito i difensori di parte contribuente richiamano quanto asserito dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Contenzioso, al punto 2.11 della circolare n. 19/E del 14/04/2010, con riferimento alla sentenza n. 26635 del 18/12/2009 delle sezioni unite della Corte di cassazione (seppur in materia di imposte dirette, ma con validità anche per imposte indirette).

Rilevano inoltre che dal verbale di contraddittorio risulta che "l'Ufficio ritiene fondati i rilievi mossi dalla parte" e ciononostante non fornisce alcuna motivazione e propone di definire su un valore pari a € 521.310 corrispondente ai valori minimi O.M.I. per ville e villini in stato di conservazione "normale". Quanto ai valori O.M.I. osservano che:

L'art. 35 del D.L. 223/2006 (c.d. decreto Visco-Bersani) ha introdotto alcune disposizioni volte ad ampliare i poteri dell'Amministrazione Finanziaria in sede di controllo.

In particolare, il comma 2 del citato articolo 35, con riferimento al DPR 633/72 (ma valevole anche ai fini della determinazione del valore) prevede che "per le cessioni aventi ad oggetto beni immobili e loro pertinenze, la prova si intende integrata anche se l'esistenza delle operazioni imponibili o l'inesattezza delle indicazioni di cui al secondo comma, sono desunte sulla base del valore normale dei predetti beni" (circolare n. 18/E del 14/4/2010 Direzione Centrale del Contenzioso).

La legge 7 luglio 2009, n. 88 (Comunitaria 2008) ha eliminato le disposizioni introdotte dal D.L. 223/2006 con la conseguenza che "venuta meno la presunzione legale relativa a favore dell'Ufficio, lo scostamento dei corrispettivi dichiarati per le cessioni di beni immobili, rispetto al valore normale, torna a costituire elemento presuntivo semplice" (circolare 18/E del 14/04/2010).

Pertanto la mera stima O.M.I. non integrata da altre valide informazioni o elementi a supporto del ragionamento logico - deduttivo da parte dell'Ufficio, di per sé non è sufficiente ad integrare i requisiti di gravità, precisione concordanza, in quanto elementi

necessari per il riconoscimento di legittimità all'iter procedimentale operato dall'Ufficio, rappresentando i dati O.M.I. meri valori statistici (C.P.T. Brescia 214/10/2008 n. 117 e 118).

Ed ancora osservano che l'Ufficio, pur richiamando la circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 6 del 6/2/2007 ha disatteso quanto ribadito successivamente dalla stessa Agenzia, con risoluzione 170/E del 13/07/2007 che così recita "la determinazione del valore normale rappresenta una presunzione relativa che consente all'Amministrazione Finanziaria, unitamente ad altri elementi disponibili o acquisibili, mediante un corretto utilizzo dei poteri di controllo, di considerare il corrispettivo indicato nell'atto, come non corrispondente al prezzo effettivamente pagato".

Circa lo stato di conservazione dell'immobile pongono altresì in rilievo il fatto che l'O.M.I. esprime le valutazioni degli immobili in relazione allo stato conservativo "ottimo" oppure "normale" oppure "degradato".

L'Agenzia delle Entrate di Lecco ha ritenuto di attenersi alle valutazioni OMI riferite a beni in stato conservativo "normale", ma non fornisce alcuna giustificazione del perché un immobile, definito come "fatiscente", circostanza non contestata dall'Ufficio, costruito agli inizi del '900, che necessita di interventi di ristrutturazione importanti ed onerosi come sopra descritti, stante lo stato di degrado, possa essere ritenuto in stato conservativo "normale", tanto più che l'immobile stesso è stato successivamente demolito dalla società acquirente, in considerazione dell'eccessivo e antieconomico onere necessario per la ristrutturazione di un edificio vecchio di oltre 100 anni.

Rilevano da ultimo che i giudici di primo grado, disattendono le valutazioni O.M.I. e senza fornire alcuna valida motivazione determinano in € 480.000 il valore complessivo dell'immobile.

Chiedono in conclusione la riforma della sentenza appellata, la dichiarazione di nullità dell'avviso di rettifica e liquidazione emesso dall'Agenzia delle Entrate di Lecco, per mancanza di idonea documentazione nonché la liquidazione delle competenze e spese relativi al giudizio di primo e secondo grado.

Controdeduce l'Agenzia delle Entrate di Lecco sostenendo la non fondatezza delle censure mosse da parte appellante al Giudice di prime cure che ha valutato l'avviso di rettifica e liquidazione come adeguatamente motivato.

Precisa altresì che la stessa non poteva tener conto nell'avviso di rettifica e liquidazione notificato alla parte il 10/02/2009 degli elementi emersi nel corso del contraddittorio tenutosi il 26/02/2009 e 02/09/2009. Ritiene corretta la valutazione dei Giudici di Primo Grado anche per quanto attiene le doglianze relative ai valori O.M.I. e la mancata considerazione dello stato di conservazione dell'immobile.

Chiede in definitiva il rigetto dell'appello con conferma della sentenza di primo grado e condanna di parte contribuente alle spese di giudizio.

OSSERVA

questa Commissione che l'appello della società contribuente merita attenzione.

L'immobile infatti nell'avviso di accertamento notificato dall'Agenzia delle Entrate Ufficio di Lecco viene descritto come "fabbricato fatisciente cielo terra sito in Nibionno, via Vittorio Veneto n. 21 eretto su area di cui al mappale 1208" e viene valutato in base ai valori O.M.I. riferiti al 2007 in € 623.010,00.

Dal verbale di contraddittorio risulta che "l'Ufficio ritiene fondati i rilievi mossi dal contribuente e pur tuttavia non fornisce alcuna motivazione proponendo di definire la questione su un valore pari a € 521.310 corrispondenti ai valori minimi OMI per ville e villini in stato di conservazione "normale".

L'OMI come è noto esprime la valutazione degli immobili in relazione allo stato conservativo "ottimo", oppure "normale", oppure "degradato".

L'Agenzia delle Entrate ha ritenuto di attenersi alle valutazioni OMI riferite ai beni in stato conservativo "normali" senza fornire alcuna giustificazione del perché un immobile definito come "fatiscente", circostanza non contestata dall'Ufficio, costruito agli inizi del 900, degradato, che necessita di interventi di ristrutturazione importanti possa essere ritenuto in stato conservativo "normale".

In assenza di una minima motivazione di tale scelta non rilevata dai Giudici di prime cure, la sentenza della CTP di Lecco, si ritiene debba essere riformata.

L'errata decisione dell'ufficio di considerare l'immobile in stato di conservazione "normale" è avvalorata dal fatto che l'immobile è stato successivamente demolito.

La Legge 7 luglio 2009 n. 88 (Comunitaria 2008 ha eliminato le disposizioni introdotte da d.l. 223/2006 art. 35 della legge Bersani/Visco) con la conseguenza che "venuta meno la presunzione legale relativa" a favore dell'Ufficio, lo scostamento dei corrispettivi dichiarati per la cessione di beni immobili rispetto al valore normale torna a costituire elemento presuntivo semplice (si veda circolare 18/E del 14/4/2010). Ne consegue che la mera stima O.M.I. non integrata da altre valide informazioni ed elementi a supporto del ragionamento logico - induttivo dell'Ufficio non è sufficiente ad integrare i requisiti di gravità, precisione e concordanza, in quanto elementi necessari per il riconoscimento di legittimità dell'iter procedimentale operato dall'Ufficio, rappresentando i dati O.M.I. meri valori statistici (si vedano a tale proposito le sentenze dalla C.T.P. di Brescia n. 117 e 118).

I primi giudici disattendono sì i valori O.M.I. ma senza fornire alcuna motivazione determinano il valore complessivo dell'immobile in € 450.000 così elevando senza esposizione di motivi di fatto e di diritto il valore dichiarato in atti di € 400.000,00.

Per tanto la sentenza di primo grado deve essere riformata e il valore dell'immobile in questione deve essere determinato in € 400.000 come dichiarato in atto dalle parti.

La complessità della questione e la normativa succeduta nel tempo, nonché l'incertezza della materia portano alla compensazione delle spese

PER QUESTI MOTIVI

La Commissione in riforma della sentenza della Commissione Tributaria Provinciale di Lecco determina il valore dell'immobile in € 400.000 (quattrocentomila).

Spese compensate.