

COMM. TRIB. REGIONALE MILANO - 10/28/2012

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

All'odierna pubblica udienza sono comparsi:

- Per la parte venditrice: Dr. Staffico Luigi
- Per la parte acquirente: Dr. Panizza Gianluigi
- Per l'Ufficio D.P. Il Milano: Dr.ssa Silvana Arasi

Udita la relazione del relatore, le parti presenti confermano quanto esplicitato dallo stesso e si rimettono ai propri scritti difensivi, concludendo ciascuno per le rispettive opposte ragioni. La causa prosegue in camera di consiglio.

FATTO, DIRITTO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con tempestivi e distinti ricorsi sia i venditori, che gli acquirenti proponevano impugnazione avverso avviso di rettifica e liquidazione n. Omissis per imposta di registro ed ipocatastali con il quale l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, rettificava il valore dichiarato del negozio sito al primo piano dello stabile in Milano, Via dell'Unione n. 2, compravenduto in data 30/09/2008 con atto a rogito Notaio Riveda rep. 93153/24205, registrato in Milano il 07/10/2008 al n. 027019 serie IT, elevandolo da Euro 523.807,00 ad Euro 1.193.500,00 e richiedendo il pagamento della somma complessiva di Euro 135.781,66 per maggiore imposta di registro, ipotecaria e catastale, interessi e sanzioni (rif. per mod. F23: R1U20096980017848).

Eccepivano i ricorrenti il difetto assoluto di motivazione dell'atto impugnato, deducendo, in particolare, l'inattendibilità del riferimento alle quotazioni immobiliari "OMI" dell'Agenzia del Territorio, che non avrebbero tenuto conto delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile stesso, quale risultava dalla perizia giurata del geom. Em. Pa. Fu. che, per la determinazione del valore venale, aveva considerato l'ubicazione dei locali siti al primo piano dello stabile, con impianto elettrico e di riscaldamento senza certificazione.

Con sentenza n. 266/18/10, depositata in data 29/11/10 la Commissione Tributaria Provinciale di Milano, accoglieva parzialmente i ricorsi riuniti, rideterminando il valore del bene compravenduto in Euro 693.000,00 e compensando le spese di lite.

Avverso tale sentenza proponevano tempestivo appello come sopra indicato, contestando l'applicazione del valore unitario di Euro 9.000 per mq, da parte dei giudici di prime cure, in quanto superiore al valore di 5.800,00 per mq., indicato in perizia quale valore di mercato di riferimento per i negozi in stato di conservazione normale ubicati nella medesima zona.

All'udienza pubblica del 13/1/12 l'appello veniva deciso come da dispositivo. Gli appelli dei contribuenti devono essere dichiarati inammissibili.

Dispone infatti l'art. 53, secondo comma, D.Lgs 31 dicembre 1992 n. 546, che "il ricorso in appello è proposto nelle forme di cui all'art. 20, commi 1 e 2, nei confronti di tutte le parti che hanno partecipato al giudizio di primo grado". L'art. 20 prevede che "il ricorso è proposto mediante notifica a norma dei commi 2 e 3 del precedente art 16". Ne consegue che l'appello deve essere notificato a tutte le parti costituite nel giudizio di primo grado, nei cui confronti è stata resa la sentenza impugnata.

Parte del giudizio di primo grado era, oltre ai singoli venditori e all'Agenzia delle Entrate, anche i singoli acquirenti che, in tale qualità, avevano impugnato il medesimo avviso di rettifica e liquidazione e che i giudici di 1^o grado hanno riunito.

L'appello, pertanto, avrebbe dovuto essere notificato non solo all'agenzia delle entrate, ma anche alla propria controparte (acquirente/venditore), in qualità di parte del giudizio deciso con la sentenza impugnata.

Ora, è noto che, secondo un noto indirizzo giurisprudenziale condiviso da questa Commissione, "l'appello ove risulti proposto e notificato nei confronti di alcune soltanto delle parti che hanno partecipato al giudizio di primo grado comporta la dichiarazione della sua inammissibilità, non potendosi considerare idoneo a determinare la regolare instaurazione del rapporto processuale. In siffatta ipotesi si tratta di vizio radicale e, cioè, di vera e propria inesistenza e non di nullità di detto rapporto, che, pertanto, non è suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art.156 c.p.c. prevista per i soli casi di nullità dell'atto" (Commissione Tributaria Regionale del Lazio Sez. 22, Sent. n. 00157 del 28/02/2007).

Poiché gli appellanti hanno sì notificato l'atto di impugnazione all'Agenzia delle Entrate, ma hanno totalmente omissso la notificazione alle altre parti intervenute nel processo, deve essere dichiarata l'inammissibilità di tutti gli appelli dei contribuenti, con la conseguenza che anche gli appelli incidentali, venendo a mancare l'appello principale, decadono.

L'appello dell'agenzia deve essere rigettato.

Sostiene l'Ufficio la correttezza del metodo di valutazione adottato per la stima del bene compravenduto, e, specificatamente, l'applicazione dei dati rilevati dall'Osservatorio Immobiliare OMI per immobili in stato ottimale, tale dovendosi considerare quello compravenduto.

La doglianza non è fondata.

Come risulta espressamente dalla motivazione dell'atto impugnato, la valutazione del cespite oggetto di trasferimento è stata effettuata esclusivamente sulla base dei valori rilevati dalla banca delle quotazioni immobiliari OMI edita dall'Agenzia del Territorio.

Senonché, a seguito della modifiche apportate dalla L. 7 luglio 2009 n. 88 (Comunitaria 2008) agli artt. 39 comma 1 lettera d) DPR 23 settembre 1973 n. 600 e 54, 3° comma DPR 26 ottobre 1972 n. 633 - con conseguente venir meno della possibilità per l'Amministrazione finanziaria di fondare la verifica delle dichiarazioni sullo scostamento tra il corrispettivo dichiarato per la cessione di beni immobili ed il relativo valore normale - non vi è dubbio che gli indicatori dell'OMI non possono più assumere rilevanza esclusiva ai fini di legittimare un eventuale accertamento.

La stessa Agenzia delle Entrate, peraltro, sembra averne preso atto con la circolare n. 18/E del 14/4/2010, la quale dispone che "gli uffici coltiveranno il contenzioso qualora, in sede di controllo, l'infedeltà del corrispettivo dichiarato sia sostenuta, oltre che dal mero riferimento allo scostamento dello stesso rispetto al prezzo mediamente praticato per immobili della stessa specie o similari, anche da ulteriori elementi presuntivi idonei ad integrare la prova della pretesa (quali, a titolo meramente esemplificativo, la zona (vicinissima al Duomo), il valore del mutuo qualora di importo superiore a quello della compravendita, i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi sulla base delle risultanze delle indagini finanziarie, i prezzi che emergono da precedenti atti di compravendita del medesimo immobile)".

In mancanza di tali ulteriori elementi presuntivi, la rettifica del valore dichiarato motivata esclusivamente con riferimento agli indicatori OMI, e non anche attraverso la comparazione del valore di mercato di immobili simili (quale è la rettifica oggetto di impugnazione da parte del ricorrente), deve ritenersi illegittima, sicchè correttamente la Commissione Tributaria Provinciale ne ha disposto la rideterminazione secondo le risultanze della perizia allegata agli atti ed a cui ha attribuito un valore di € 9.000 al mq. che si ritiene congruo, soprattutto in considerazione della posizione cui trovasi l'immobile che è nelle immediate vicinanze del Duomo di Milano.

Le spese dovrebbero seguire la soccombenza, che in questo caso non si è verificata. Pertanto le stesse devono intendersi compensate e restano a carico della parte che le ha anticipate.

P.Q.M.

la Commissione dichiara

INAMMISSIBILI

gli appelli dei contribuenti.

RIGETTA

l'appello dell'agenzia e

CONFERMA

la sentenza impugnata.

Spese compensate.