

## **COMM. TRIB. REGIONALE BRESCIA - 54/65/2012**

### **SVOLGIMENTO DEI FATTI**

La Pentagono Domus S.r.l. nonché i sigg. To. Fr., To. Ma. e To. Ma. hanno presentato quattro distinti ricorsi 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 rideterminazione del valore di un'area edificabile oggetto di compravendita.

In sede di ricorso la parte sosteneva l'infondatezza dell'operato dell'ufficio, che aveva valutato l'area come urbanizzata mentre non lo era.

La Commissione adita ha accolto i ricorsi riuniti, con compensazione di spese. Il primo giudice rilevava che la rideterminazione del valore non poteva essere compiuta facendo riferimento soltanto ai dati statistici ricavati dal listino immobiliare della Camera di Commercio.

Contro tale sentenza appella l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia eccependo preliminarmente la mancata apposizione della data sulla sentenza. Nel merito rileva che la rettifica è fondata sul confronto con altri atti di compravendita, identificati con il richiamo a quanto risulta presso l'Ufficio di Verolanuova. Aggiunge che al fine della valutazione non vi è differenza tra terreno urbanizzato e non urbanizzato, trattandosi in entrambi i casi di terreno edificabile; in ogni caso, è stato applicato nella fattispecie un valore inferiore a quello massimo previsto per le aree urbanizzate. Da ultimo, contesta la valenza probatoria delle perizie di stima depositate dai contribuenti. Chiede pertanto che, in riforma della sentenza impugnata, venga confermato il proprio operato con vittoria di spese. Contestualmente propone istanza di discussione in pubblica udienza.

Si costituisce in giudizio con controdeduzioni parte contribuente rilevando che l'atto impositivo non tiene in alcun conto la specificità del terreno compravenduto, visto anche che considerando gli oneri di urbanizzazione da sostenersi sull'area si giungerebbe a un valore superiore ai massimi indicati dal listino immobiliare della Camera di Commercio. Insiste inoltre per la valenza probatoria della perizia di stima prodotta, in quanto asseverata davanti all'Autorità Giudiziaria. Chiede pertanto 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.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Preliminarmente la Commissione osserva che la sentenza di primo grado risulta priva dell'apposizione della data in calce al provvedimento, dopo la formulazione del dispositivo. Si tratta peraltro di mera irregolarità dato che - contrariamente a quanto previsto per l'assenza di sottoscrizione della sentenza da parte del giudice - nessuna norma dispone la nullità della sentenza in mancanza della data.

Nel merito, l'appello dell'Ufficio deve essere respinto. L'avviso di rettifica determina il valore al metro quadro secondo il "valore medio riportato dal listino immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Brescia". In ordine alla portata probatoria di tali dati, si osserva che l'art. 35 DL 223/06 aveva introdotto il principio per il quale il "valore normale" delle unità immobiliari - risultante dalla mera applicazione delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - 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 del procedimento di infrazione n. 2007/4575 avviato nei confronti dell'Italia, 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. Nel caso di specie tali ulteriori elementi non sono stati forniti, dato che nessuna maggiore valenza può assumere il parametro statistico per il fatto di essere stato utilizzato negli "avvisi di rettifica di atti aventi per oggetto lotti facenti parte della stesa lottizzazione, aventi le medesime caratteristiche di quelli in questione". Tra l'altro, l'assunto dell'Agenzia delle Entrate è del tutto generico dato che né nell'atto impositivo e nemmeno in corso di giudizio l'Agenzia delle Entrate ha dato prova dell'esistenza di tali ulteriori avvisi di rettifica per terreni simili e dell'esito di tali accertamenti.

Si aggiunga infine che parte contribuente ha prodotto già in primo grado perizia di stima asseverata, le cui risultanze non sono state confutate con argomentazioni di natura tecnica nelle difese dell'ufficio e che in ogni caso erroneo è il parametro di riferimento assunto dall'Agenzia delle Entrate ai fini dell'accertamento, risultando dallo stesso atto impositivo che si è applicato il valore delle "aree già urbanizzate", mentre nel caso di specie si tratta di area ancora da urbanizzare.

La Commissione osserva altresì che alla soccombenza segue per legge la condanna dell'appellante alla rifusione delle spese del presente grado di giudizio, che si liquidano in Euro 1.000,00, oltre accessori di legge. Nulla deve invece essere disposto per le spese di primo grado, dato che la Commissione Provinciale ha statuito la compensazione delle spese del giudizio e parte contribuente non ha proposto in proposito appello incidentale.

#### **P.Q.M.**

Conferma la sentenza impugnata, condanna l'appellante alla rifusione delle spese che liquida in € 1.000,00 (mille) oltre accessori di legge.