

COMM. TRIB. PROVINCIALE VARESE - 39/03/2012

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Varese Ufficio Controlli ha notificato l'11.11.2010 alla EDILSOLARE SRL l'avviso di accertamento n. Omissis 2010 per l'anno di imposta 2005 con il quale ha provveduto a rettificare, in aumento, l'ammontare dei ricavi conseguiti di Euro 50.000.

Dall'accertamento l'Agenzia delle Entrate conseguirebbe una maggiore IRES per Euro 16.500, una maggiore IRAP per Euro 2,125, ed una maggiore IVA per Euro 2.000 oltre sanzioni ed interessi. Contro l'accertamento ricorre la società chiedendo che sia dichiarata la nullità, l'annullamento o comunque l'inefficacia dell'avviso di rettifica per mancanza di valida motivazione e la vittoria delle spese

L'Agenzia delle Entrate chiede il rigetto del ricorso e la vittoria delle spese.

OSSERVA L'Edilsolare srl risulta essere costruttrice di due appartamenti con relativi box in Arenzano (Ge). Nel corso dell'anno 2005 uno dei due appartamenti è venduto al prezzo di Euro 200.000 e il relativo box è venduto ad Euro 50.000. Il valore complessivo della vendita risulta essere di Euro 250.000. L'altro appartamento con box viene mandato a rimanenze finali ad un valore di Euro 280.000.

L'Agenzia delle Entrate contesta il prezzo di vendita al metro quadrato dell'immobile ceduto che risulterebbe "incoerente con i principali indicatori di mercato".

L'Agenzia delle Entrate quantifica in mq. 193 la superficie dell'appartamento venduto nel 2005 così definita: vani principali e accessori diretti (bagni, corridoi, ripostigli) (mq. lordi 37) e indiretti (cantine , soffitti) (mq 52) e le dipendenze esclusive (balconi, terrazzi, portici) (mq104).

La Commissione ritiene che non sia possibile attribuire a tutti gli ambienti venduti il medesimo Valore infatti le cantine ed i soffitti così come le dipendenze esclusive (balconi, terrazzi, portici) non possono avere lo stesso valore dei vani principali.

Oltre a quanto detto la Commissione ritiene che la validità probatoria dei dati OMI non possa essere utile ai fini della determinazione del valore sia perché riferiti al secondo semestre dell'anno 2008 quindi assolutamente fuori dalle valutazioni di mercato relative al 2005, anno in cui è avvenuta la vendita, sia e di più per la disposizione normativa dell'art. 24, commi 4 e 5 della legge 7.7.2009, n. 88 (Legge Comunitaria 2008) che ha previsto l'abrogazione, all'interno degli artt. 39 del DPR 600/73 e 54 del DPR 633/72 del riferimento al "valore normale" degli immobili quale procedura per poter accertare un maggior valore alla compravendita rispetto al corrispettivo indicato nel rogito. La stessa Agenzia delle Entrate ha precisato in una circolare del 2010 la portata delle modifiche sopra richiamate ed abbia invitato gli uffici ad abbandonare i relativi contenziosi. L'IVA segue la sentenza.

Vi sono motivi per compensare le spese.

PER QUESTI MOTIVI

la Commissione accoglie il ricorso e compensa le spese.