



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE
DI LOMBARDIA

SEZIONE 9

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	MICHELUZZI	LORENZO	Presidente
<input type="checkbox"/>	VICUNA	VEZIO	Relatore
<input type="checkbox"/>	TAVIANO	PAOLO ANDREA	Giudice
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 6473/2017
depositato il 21/12/2017

- avverso la pronuncia sentenza n. 4038/2017 Sez:24 emessa dalla Commissione
Tributaria Provinciale di MILANO

contro:
AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE I DI MILANO

proposto dall'appellante:

difeso da:

Atti impugnati:

AVVISO DI LIQUIDAZIONE n°
AVVISO DI LIQUIDAZIONE n°

IMP.IPOTECARIA 2013
IMP.CATASTALE 2013

- sull'appello n. 6508/2017
depositato il 22/12/2017

- avverso la pronuncia sentenza n. 4038/2017 Sez:24 emessa dalla Commissione
Tributaria Provinciale di MILANO

contro:
AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE I DI MILANO

SEZIONE

N° 9

REG.GENERALE

N° 6473/2017 (riunificato)

UDIENZA DEL

02/07/2019 ore 09:30

N°

3406/2019

PRONUNCIATA IL:

2 luglio 2019

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

5 settembre 2019

Il Segretario

Silvana Giugliano



(segue)

proposto dall'appellante: _

difeso da:

Atti impugnati:
AVVISO DI LIQUIDAZIONE n°

1 IMP.IPOTECARIA 2013

SEZIONE

N° 9

REG.GENERALE

N° 6473/2017 (riunificato)

UDIENZA DEL

02/07/2019 ore 09:30

Appellante:

Appellato Agenzia Entrate DPI Milano

Udienza 2 luglio 2019

Conclusioni delle appellanti

1) *in via principale, voglia totalmente riformare la sentenza n.4038/17 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di Milano, Sez. 24 e conseguentemente che l'avviso di accertamento originariamente impugnato venga dichiarato nullo, o annullato*

2) *in via meramente subordinata, voglia rettificare l'importo indicato dall'ufficio tenendo conto delle circostanze addotte dal ricorrente in ordine alla peculiarità e alla particolarità dei beni acquistati e dell'epoca degli stessi, accettando il valore proposto in sede di conciliazione*

Voglia altresì dichiarare il diritto del ricorrente alla restituzione di quanto eventualmente pagato nelle more del presente ricorso in appello a seguito dell'attività di riscossione dell'ufficio, con gli interessi come per legge e vittoria delle spese di giudizio.

Conclusione dell'appellato

il rigetto dell'appello e la condanna del ricorrente alle spese di giudizio.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**Concisa esposizione ex art. 36, c.2, n°2, d.lgs.546/92**

L'Agenzia delle Entrate notificava alle ricorrenti Spa e Srl, rispettivamente parti venditrice e acquirente, coobbligate in solido, l'avviso di rettifica e liquidazione n. 2013IT027239000, con il quale recuperava le maggiori imposte ipotecaria e catastale dovute, oltre interessi e sanzioni, per un ammontare complessivo di interessi e sanzioni pari a € in virtù della rideterminazione del valore degli immobili compravenduti con atto stipulato in data 30 luglio 2013 e registrato in data 6 agosto 2013.

In particolare, l'Ufficio rettificava il valore della proprietà immobiliare compravenduta dall'importo dichiarato in atto di €) all'importo di € '

Oggetto della predetta compravendita è stata la proprietà immobiliare costituita da porzioni (consistenti in uffici e posti auto) facenti parte dell'immobile sito in della

Si è svolto il contraddittorio ove le parti formulavano le seguenti considerazioni:

- La zona considerata dall'ufficio ai fini di un'eventuale rettifica dei beni trasferiti risulta in uno stato di degrado sociale e urbano dovuto alla presenza di attività di demolizione auto e di campi nomadi e alla frequenza di atti criminali;
- L'immobile compravenduto era rimasto inutilizzato per oltre un anno e mezzo;
- Le metrature commerciali dei posti auto sono tra loro molto simili e di estensione corrispondente a quanto dichiarato in atto;
- Lo stato conservativo dei cespiti al momento del trasferimento necessitava di interventi ordinari e straordinari (rifacimento degli impianti elettrici, pavimentazione rimozione di vecchio impianto di condizionamento).

In riferimento all'ultimo punto sopra riportato, la società acquirente in data 20 luglio 2015 produceva la documentazione attestante i costi sostenuti per la ristrutturazione degli uffici che ammontavano ad € '

In seguito all'emissione dell'avviso di rettifica e liquidazione impugnato, le parti presentavano istanza di accertamento con adesione. In sede di procedimento conseguente all'istanza di accertamento con adesione, l'ufficio, in considerazione dello stato dei luoghi in cui è ubicato l'immobile e lo stato conservativo dello stesso, ha preso come riferimento i valori medi espressi dal Borsino Immobiliare – e riconosciute le spese di ristrutturazione, rideterminava il valore della compravendita in € ' con un

abbattimento del 40,28% rispetto all' accertato. La procedura di adesione si concludeva negativamente.

Avverso l'Avviso di rettifica e liquidazione le Parti private proponevano separati ricorsi (rubricati 6473/2017 e 6508/2017) per i seguenti motivi:

- erroneità metodologica della rettifica in quanto basata esclusivamente sulle risultanze dei valori rilevati dall'OMI, senza alcuna comparazione con atti similari, in contrasto con il disposto di cui all'art. 24 L. 88/2009 che ridurrebbe tali valori a meri elementi indiziari bisognosi di riscontro e conferma in elementi ulteriori;
- non era stato considerato adeguatamente lo stato di fatiscenza dell'immobile, bisognoso di radicali interventi di manutenzione, nonché le condizioni di degrado del contesto urbano in cui l'immobile era situato.

Nelle more del giudizio, in data 3 maggio 2017, la società Srl ha presentato un'istanza di conciliazione, ove l'Ufficio proponeva i medesimi termini proposti in sede di adesione, proponendo un valore di e

La Commissione Provinciale Tributaria di Milano Sez. 24 con sentenza n. 4038/24/2017, depositata in data 7 giugno 2017, accoglieva parzialmente i ricorsi e determinava il valore della cessione in € ' con spese compensate.

In particolare, la motivazione era la seguente.

"Il ricorso deve ritenersi solo parzialmente fondato.

I valori OMI sono stati solo uno degli elementi di valutazione adottati dall'Ufficio, il quale ha considerato anche l'ulteriore fonte rappresentata dal Borsino Immobiliare con riferimento specifico alla zona urbana in cui l'immobile era situato. Sono stati adottati i valori medi OMI con applicazione, condivisibile, del coefficiente di maggiorazione previsto per lo stato di conservazione ottimo, non oggetto di specifica rilevazione.

In sede di accertamento adesione, conclusosi con esito negativo, l'Ufficio ha proposto di ridurre il valore rettificato a €

Tale valore appare effettivamente idoneo a valorizzare i profili di degrado urbano specifico del contesto circostante, dedotti e documentati dalla ricorrente, dei quali i valori dei listini considerati possono non avere avuto adeguata considerazione.

La perizia allegata da parte ricorrente, invece, non pare idonea a sovvertire i risultati dell'accertamento, così ridimensionati, se si considera il suo grado di sommarietà, la sua non analiticità e la sua risalenza a oltre due anni dopo la vendita.

Entro i limiti summenzionati il ricorso può pertanto essere accolto.

La parziale soccombenza dell'Ufficio giustifica la compensazione delle spese."

Avverso tale sentenza le società presentano separati appelli con motivazioni sovrapponibili, con cui, lamentano l'illegittimità della motivazione e riprendono, in sintesi, tutte le eccezioni sollevate in primo grado.

L'Ufficio si costituisce in giudizio con proprie controdeduzioni.

Gli appelli sono discussi in pubblica udienza.

MOTIVAZIONE

Succinta esposizione delle ragioni di fatto e dei motivi di diritto della decisione

ex art. 36, c.2, n°4, d.lgs.546/92

La Commissione in via preliminare riunisce gli appelli per connessione oggettiva, e comunque riferiti alla stessa sentenza, per l'effetto NRG 6508/2017 viene riunito al NRG 6473/2017.

Le appellanti lamentano l'illegittimità della motivazione dell'atto in quanto l'ufficio utilizza solo i valori medi OMI relativi al secondo semestre dell'anno 2013, ma non utilizza il metodo comparativo, non richiamando alcun atto registrato, dunque non ha fornito, all'interno della motivazione dell'atto di liquidazione e rettifica, la prova dell'esistenza di indagini svolte presso operatori del settore al fine di determinare il

valore di mercato del bene ceduto, ne tanto meno ha prodotto copia di compravendite immobiliari di analogo valore.

Le valutazioni operate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, infatti, sono puramente statistiche e pertanto non possono essere intese quali sostitutive della stima, ma soltanto di ausilio alla stessa.

Ricorda che l'art. 24 della Legge n. 88/2009 (Legge Comunitaria 2008) ha eliminato qualsiasi riferimento al "valore normale" quale strumento di accertamento automatico sulle compravendite immobiliari, rendendo i valori OMI, unici valori presi a riferimento nella motivazione dell'atto dall'ufficio, meri indizi di eventuale evasione.

Cita svariate sentenze di merito che hanno recepito le ragioni del contribuente.

Sul punto, l'ufficio controdeduce che non ha basato i propri calcoli esclusivamente sui dati attinti dalla banca OMI, applicandoli in "automatico", ma ha provveduto, nel caso di specie, a confrontare i suddetti dati con quelli ottenuti dal confronto con altri contenuti in diverse banche dati, tutti riferiti alla stessa tipologia di immobili compravenduti e ubicati nella stessa zona, al fine di ricavarne il valore venale in comune commercio di cui all' art. 51, comma 2, DPR 131/1986.

Questa Commissione ritiene che i Giudici di prima istanza non abbiano tenuto in considerazione che le stime dell'OMI sono meri valori presuntivi ed indiziari inadeguati da soli a determinare un maggior valore, per questo motivo devono essere integrate da altri elementi probatori per poter essere considerate ragionevolmente attendibili (sentenza n. 21569 del 26.10.2016).

Inoltre, come anche sottolineato in sede di contraddittorio dall'Ufficio, esiste un atto di compravendita risalente all'ottobre 2012 tra le stesse parti attrici di questo avviso di liquidazione, avente ad oggetto un ufficio sito nello stesso complesso immobiliare e di speculare metratura e alcuni posti auto, che è stato alienato per Euro registrato a Milano, rappresentativo del valore di mercato degli immobili analoghi al presente.

L'ufficio non ha utilizzato le affermazioni e la relativa documentazione presentata dai ricorrenti, definendo lo stato conservativo dei cespiti oggetto di controllo "Ottimo", seppure in presenza di fonti documentali scritte e fotografiche (prodotti in atti) che ne evidenziavano uno stato di fatiscenza. In sostanza quanto esposto e documentato appare non aver in alcun modo inciso sul processo di valutazione dell'ufficio, stante il contenuto dell'avviso di rettifica e liquidazione notificato.

Pertanto questa Commissione ritiene che, a fronte della proposta delle parti per un valore di € (derivato dal riconoscimento delle spese di ristrutturazione), ed un valore di immobile simile pari ad €, e considerato il degrado notorio della zona di interesse, possa ritenersi congruo rideterminare il valore della compravendita in €

Le spese vanno compensate tra le parti considerata la reciproca disponibilità alla definizione del contrasto.

P.Q.M.

La Commissione, in parziale riforma della sentenza impugnata, ridetermina il valore della cessione in € Spese compensate.

Milano 2 luglio 2019

IL RELATORE



IL PRESIDENTE

