



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA **PROVINCIALE**
DI **GENOVA**

SEZIONE 3

SEZIONE

N° 3

REG.GENERALE

N° 28/2018

UDIENZA DEL

22/03/2018 ore 09:30

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	MIGNONE	CLARA	Presidente
<input type="checkbox"/>	PENNA	RICCARDO	Relatore
<input type="checkbox"/>	GALLETTO	ROBERTO	Giudice
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

N°
747/3/18
PRONUNCIATA IL
22/3/18

DEPOSITATA IN
SEGRETARIAIA II

27/6/18
Il Segretario

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 28/2018
depositato il 08/01/2018

- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° 20151T009568000 IMP.IPOTECARIA 2015
- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° 20151T009568000 IMP.CATASTALE 2015
contro:

AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE GENOVA
VIA FIUME 2 16100 GENOVA

proposto dai ricorrenti:

rappresentato da:

difeso da:

CORNELI ANTONFORTUNATO
VIA MERA VIGLI 14 20100 MILANO MI

difeso da:

GIORGI ALBERTO
VIA MERA VIGLI 14 20013 MAGENTA MI

difeso da:

PAGANI FEDERICO
VIA MERA VIGLI 14 27020 TORRE D'ISOLA PV



(segue)

SEZIONE

N° 3

REG.GENERALE

N° 28/2018

UDIENZA DEL

22/03/2018 ore 09:30

Svolgimento del processo e motivi della decisione

In data 3 maggio 2017 l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Genova, Ufficio Territoriale di Genova 1 notificava alla società l'Invito n. 100216/2017 con il quale richiedeva informazioni ai fini della determinazione del valore venale in comune commercio degli immobili oggetto di compravendita con atto n. 9568 serie 1T, registrato il 25 giugno 2015 con la Società relativamente al fabbricato ad uso commerciale sito in Genova in Via , ed al locale ad uso magazzino sito in Genova, Via .

Si teneva un primo incontro in contraddittorio tra , e l'Ufficio, durante il quale sia la Società sia parte Acquirente depositavano una memoria a sostegno della congruità del prezzo di vendita pattuito, pari ad euro 5.250.000,00, ciò nonostante, in data 19 giugno 2017, la Società riceveva l'avviso di rettifica e liquidazione n. con cui veniva rideterminato il prezzo dichiarato da euro 5.250.000,00 ad euro 6.080.000 e per l'effetto venivano accertate maggiori imposte ipotecaria (3%) e catastale (1%), comprensive di interessi, per complessivi euro 35.488,99;

La Società e parte Acquirente presentavano istanza di accertamento con adesione con il fine di poter addivenire ad un accordo per definire l'Avviso, tuttavia, tale procedura di accertamento con adesione si concludeva con esito negativo, rendendo necessaria la presentazione del ricorso.

Con il proprio ricorso la società contestava l'Avviso ritenendolo del tutto illegittimo per i seguenti motivi:

- In via preliminare, in quanto emesso in violazione degli artt. 7, legge 27 luglio 2000, n. 212 e 42, d.p.r. 29 settembre 1973, n. 600, perché carente di motivazione per relationem,

non avendo l'Ufficio allegato all'Avviso gli atti in esso richiamati e sui cui ha fondato la propria valutazione degli Immobili;

- Sempre in via preliminare, in quanto l'Avviso presenta evidenti vizi tecnici sotto il profilo della metodologia valutativa per determinare il presunto valore venale degli Immobili, oltre ad un evidente errore nella scelta dei valori OMI alla base della rettifica.

- In via principale, in quanto il prezzo stabilito da e nella compravendita è stato determinato secondo logiche di mercato e di libera contrattazione tra parti terze ed indipendenti tra loro, e la sua rispondenza al valore venale in comune commercio è stata altresì avvalorata da due differenti valutazioni tecniche rilasciate da due soggetti esterni alla transazione.

L'Agenzia nelle sue controdeduzioni confermava la correttezza del proprio operato confermando che l'avviso di rettifica era congruamente motivato e dotato di tutti gli elementi, con tutte le indicazioni necessarie per l'identificazione della pretesa tributaria e l'esercizio del diritto di difesa.

Nel merito, l'Ufficio conferma la correttezza del proprio operato, insistendo che nel caso di specie, come è reso evidente dalla motivazione dall'atto impugnato, il lavoro di stima eseguito era stato del tutto accurato ed ha reso evidente l'incongruità del valore dichiarato in atto.

L'Ufficio, infatti, legittimato dall'art. 52, del TU 131/1986, aveva ritenuto che i beni ed i diritti trasferiti avrebbero un valore venale superiore a quello dichiarato ed ha provveduto alla rettifica del valore/prezzo pattuito. L'Ufficio, al contrario di quanto obiettato dalla Parte nelle motivazioni del ricorso, ha svolto un'indagine approfondita e ponderata.

Come si nota dalla lettura dell'atto, per ogni singolo immobile l'Ufficio aveva fatto tre distinte valutazioni di valore, una sulla base della comparazione con immobili simili, una

sui valori OMI, nonché per precedenti valutazioni dell'Ufficio o parere dell'Agenzia del Territorio. I sopracitati confronti hanno evidenziato che il Valore dichiarato era estremamente sottostimato rispetto ai Valori reali. In sintesi, sia il presupposto teorico cioè quello stabilito dalle Tabelle O.M.I. e sia il presupposto reale cioè il confronto con i dati certi già dichiarati e registrati nei precedenti Atti analoghi di compravendite, erano risultati concordanti ed omogenei ad evidenziare che il Valore dichiarato è sottostimato.

Pertanto, in merito all'eccezione sulla vendita "in blocco", a differenza di quanto sostenuto dalla parte, l'Ufficio, in senso favorevole al contribuente, aveva effettuato un abbattimento pari al 50% sul valore medio dei comparativi.

Il ricorrente, inoltre, lamentava che l'Ufficio avesse effettuato una valutazione a tavolino; era evidente, sempre per l'Agenzia che nel caso di specie, non occorresse una visione diretta dell'immobile, viste le incongruenze del valore dichiarato, considerando che il palazzo compravenduto è un palazzo di pregio e di valore storico, posto in ottima posizione centrale, in un viale tranquillo ed alberato (precisamente di fronte a _____, in una delle zone più eleganti della città).

L'ottimo stato manutentivo del palazzo era inoltre dimostrato dal fatto che due mesi dopo l'acquisto la _____, con atto registrato in data 23/07/2015 presso l'U.T. Genova 1 veniva locato gli immobili in oggetto, dichiarando un canone pari ad €.450.000,00 annuali.

Per quanto concerne la questione della zona catastale l'Ufficio, a differenza di quanto sostenuto in ricorso, non ha utilizzato un'altra categoria catastale (ai fini della valutazione OMI), ma sulla base del fatto che l'immobile compravenduto si trova al confine di due zone catastali, ha applicato una media dei valori OMI delle due zone catastali. E' evidente che l'immobile di cui si discute vista la sua posizione ed eleganza (a pochi passi da via Roma e da piazza Corvetto) non si rispecchi totalmente negli altri immobili di

(C13), ma piuttosto risulta simile ai palazzi posti nell'immediata zona confinante (la B01).

All'odierna udienza la parte ricorrente ha insistito nelle richieste, mentre l'Ufficio Finanziario, chiede la conferma del valore accertato.

La Commissione, esaminati tutti gli atti pertinenti la causa osserva quanto segue.

Relativamente all'eccezione preliminare, con cui viene contestato l'avviso di rettifica in quanto emesso in violazione degli artt. 7, legge 27 luglio 2000, n. 212 e 42, d.p.r. 29 settembre 1973, n. 600, il Collegio, constatato che l'Ufficio non ha allegato all'Avviso gli atti su cui è interamente fondata la rideterminazione del prezzo degli Immobili che ha portato alla notifica della pretesa impositiva ritiene che tale omissione comporti la nullità dell'Avviso. Ciò concordemente a quanto previsto dalle recenti pronunce emesse dalla Corte di Cassazione sul tema (Ordinanza n. 15348 del 25 luglio 2016, doc. 4) in cui è stato ribadito il principio secondo cui "nel regime introdotto dalla L. 27 luglio 2000, n. 212, art. 7, l'obbligo di motivazione degli atti tributari può essere adempiuto anche 'per relationem", ovvero sia mediante il riferimento ad elementi di fatto risultanti da altri atti o documenti, a condizione che questi ultimi siano allegati all'atto notificato ovvero che lo stesso ne riproduca il contenuto essenziale, per tale dovendosi intendere l'insieme di quelle parti (oggetto, contenuto e destinatari) dell'atto o del documento che risultino necessarie e sufficienti per sostenere il contenuto del provvedimento adottato, e la cui indicazione consente al contribuente - ed al giudice in sede di eventuale sindacato giurisdizionale - di individuare i luoghi specifici dell'atto richiamato nei quali risiedono quelle parti del discorso che formano gli elementi della motivazione del provvedimento (Cass. 6914/2011); l'omessa allegazione di cui sopra, risolvendosi in una ragione di invalidità formale del provvedimento adottato, impedisce al Giudicante di esaminare il merito della pretesa fiscale al fine di sostituire la propria valutazione estimativa (in ordine

alla consistenza del presupposto d'imposta) a quella dell 'Amministrazione (Cass. 25946/2015)".

Anche nel merito, così come il Collegio si è espresso nel ricorso presentato dalla società acquirente le doglianze della parte ricorrente sono ritenute fondate.

I premessa va evidenziato come la che (ed in particolare la propria casa madre con sede nel Regno Unto), con l'obiettivo di individuare ai fini della reportistica di bilancio il valore di mercato delle proprie immobilizzazioni materiali, ha fatto riferimento all'analisi compiuta da un soggetto terzo, nel caso di specie la società , che nello specifico, ha formulato e reso una valutazione del valore di mercato degli Immobili alla data del 31 dicembre 2013 con un valore venale complessivo dei due immobili stato stimato in misura pari ad euro 4.884.000,00, di cui euro 4.780.000,00 relativi al fabbricato di Via , ed i restanti euro 104.000,00 attribuibili al valore commerciale del magazzino, in Via .

Ciò posto, la Compravendita conclusa il 25 giugno 2015 ha stabilito in euro 5.250.000,00 il prezzo di cessione a seguito delle trattative tra e l'Acquirente, superiore di quasi euro 400.000,00 rispetto al valore considerato di mercato dalla società di valutazione alla data del 31 dicembre 2013.

Inoltre va presa in considerazione la perizia asseverata prodotta dalla società acquirente (citata e allegata nel ricorso anche dall'attuale ricorrente) che ha fornito precisi elementi di valutazione nei confronti dei quali l'Agenzia non ha opposto alcun argomento tanto da ritenere il valore dichiarato nell'atto congruo ai fini dell'imposta di registro confermando l'illegittimità dell'accertamento.

Si ribadisce che la differenza (circa 16%) tra valore dichiarato (€ 5.250.000,00) e quello accertato (€ 6.080.000,00) è così ridotta da non reggere complessivamente, di fronte alle specifiche critiche valutative svolte dall'Agenzia.

Infatti la parte ricorrente attraverso la perizia stilata dal geometra è riuscita a dimostrare precise e circostanziate motivazioni aventi riguardo ad una pluralità di elementi valutativi concreti ritenuti decisivi per la determinazione del valore venale del bene.

Dette valutazioni si possono brevemente qui riassumere:

- stima eseguita, conseguenza della sommatoria della stima di 9 immobili (7 uffici, 1 autorimessa e 1 magazzino) distintamente e stimati (attraverso i valori , costituenti meri indizi) senza tener conto nella specie del loro più ridotto valore di mercato dovendo considerare che l'acquisto era stato fatto comprendendo completamente un'intera palazzina.

- l'errata stima dell'autorimessa di cui non si tiene conto delle caratteristiche che ne limitano la fruibilità (difficoltà di accesso a mezzo sola piattaforma di sollevamento) nonché dell'assenza di riferimenti estimativi di preciso confronto.

- stessa conclusione per la valutazione espressa del magazzino seminterrato, che è privo di accesso proprio e non ha un accesso carrabile bensì attraverso il vano scale del condominio; vedesi planimetria e perizia.

- infine l'ufficio doveva considerare le vicende contrattuali, che hanno avuto quale parte venditrice una società di capitali di assicurazione la quale ha dovuto praticare un prezzo di vendita che è stato soggetto plurimi controlli estimativi da parte di organi di controllo interni e da società di revisione internazionale che hanno confermato che il prezzo praticato era congruo rispetto al valore di mercato.

Il ricorso va dunque accolto.

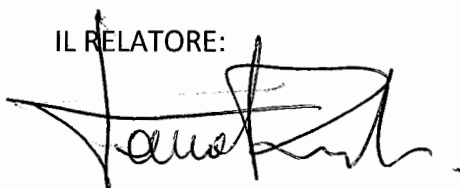
Sussistono giusti motivi per compensare le spese.

P.Q.M.

La Commissione, accoglie il ricorso. Spese compensate.

Così deciso in Genova, addì, 22 marzo 2018

IL RELATORE:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gustini', written over a horizontal line.

IL PRESIDENTE:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Loratti', written over a horizontal line.