



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SEZIONE

N° 12

REG.GENERALE

N° 1366/12

UDIENZA DEL

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE
DI NAPOLI SEZ.STACCATA DI SALERNO

SEZIONE 12

22/10/2012

ore 09:30

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	MARENA	ANTONIO GIOVANNI	Presidente
<input type="checkbox"/>	DI RITO	ANTONIO	Relatore
<input type="checkbox"/>	LUCADAMO	ROMEO	Giudice
<input type="checkbox"/>			

SENTENZA

N°

565

PRONUNCIATA IL:

22/10/12

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

06/11/12

Il Segretario

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 1366/12
depositato il 17/02/2012

- avverso la sentenza n. 253/10/11
emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di SALERNO
proposto dall'ufficio: AG.ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE SALERNO

controparte:

difeso da:
TORRETTA AVV. MATTEO
C/O

Commissione Tributaria Regionale della Campania
DEPOSITATA IN SEGRETARIA

06/11/12

Atti impugnati:
AVVISO DI RETTIFICA E LIQUIDAZIONE n° 20091T002856000 REGISTRO 2009

Commissione Tributaria Regionale della Campania
È COPPIA AUTENTICA

data 27/10/12 il Segretario
Si rilascia su richiesta di TORRETTA MATTEO
per uso in data

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

L' Agenzia delle entrate - Direzione Provinciale di Salerno impugna in appello la sentenza della C.T.P. di Salerno n. 253, emessa dalla sez. n. 10, depositata il 21 giugno 2011.

Il Collegio giudicante ha accolto il ricorso proposto dal sig. _____ avverso l'avviso di rettifica e liquidazione dell'Agenzia delle entrate di Pagani, confermando il valore dichiarato in € 30.000, 00 rispetto a quello accertato in € 53.200,00 riferito ad un immobile sito nel Comune di Scalea acquistato per € 24.000,00 a seguito di aggiudicazione da asta fallimentare.

Per il primo Giudice va applicato l'art. 44 del dpr. 131/86, che per i trasferimenti di immobili avvenuti a seguito di aggiudicazione da asta pubblica, stabilisce che la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione.

A sostegno dei motivi d'appello l'Agenzia deduce un errore nello svolgimento dei fatti in quanto l'immobile acquistato dal sig. _____ in data 19.12.2007 con decreto del tribunale di Paola trascritto il 25.01.2008, è stato oggetto di compravendita, per notar Lieto, con atto reg.to il 02/4/2009, serie IT n. 2856 e trasferito all'acquirente società "_____ " per un valore dichiarato di € 30.000,00, valore rettificato dall'Agenzia in € 53,200,00.

La rettifica del valore dichiarato è stata effettuata e determinata dall'Agenzia con riferimento ai prezzi di mercato, valori "OMI" praticati in zone per immobili simili, e tale valutazione ha tenuto conto anche della vetustà e della consistenza dell'immobile pari a tre vani e mezzo.

Per la valutazione del secondo trasferimento l'Ufficio, ribadisce la legittimità dell'applicazione degli artt. 51 e 52 del dpr. 131/86, al posto dell'art. 44 stesso decreto.

Conclude con la richiesta della riforma della sentenza ed il riconoscimento della legittimità dell'avviso di rettifica e liquidazione, vinte le spese di giudizio.

Rappresentata e difesa dall'avv. Matteo Torretta resiste con proprie controdeduzioni la controparte riproponendo e sviluppando le stesse eccezioni illustrate nel ricorso consistenti nella mancanza di motivazione dell'atto di rettifica e liquidazione: nell'erroneità della valutazione: nella corrispondenza al valore di mercato per immobili simili del valore dichiarato e, a tale proposito, si sofferma sulla dedotta inapplicabilità dell'art. 44 del dpr. 131/86 e sulla ritenuta applicabilità da parte dell'Ufficio degli artt. 51 e 52 stesso decreto.

Con lo stesso atto propone appello incidentale per l'ingiustificata compensazione delle spese decisa dal primo Giudice per le quali, a parziale modifica della sentenza, ne chiede la liquidazione con distrazione a favore del difensore, con la condanna dell'ufficio alle spese dell'attuale grado di giudizio.

MOTIVI DELLA SENTENZA

Da un'attenta lettura della sentenza di prime cure non sembra, come ritenuto dall'Ufficio, che il primo Giudice abbia commesso un errore nello svolgimento dei fatti, ed invero anche se il suo pensiero risulta sinteticamente esposto in esso è sotteso che il valore del bene trasferito con l'atto notarile del 2009, essendo pervenuto in

proprietà del Sig. _____ con aggiudicazione giudiziaria in asta pubblica per il valore di € 24.000,00 nel 2007, e rivenduto soltanto dopo due anni, il valore, dichiarato, confrontato con il trasferimento dello stesso immobile avvenuto nei tre anni precedenti, art. 51 del dpr 131/86, non può che essere soltanto maggiorato dal tasso di capitalizzazione applicato a partire dalla prima data di trasferimento.

Il valore dichiarato in € 30.000,00 è stato maggiorato del tasso di capitalizzazione.

Nel caso in discussione, poiché non si rende applicabile la valutazione dell'immobile calcolata sul valore catastale rivalutato, indipendentemente da quello dichiarato in quanto l'acquirente non è persona fisica, l'Agenzia fiscale era abilitata ad esperire l'azione d'accertamento di valore.

Ma l'accertamento in discussione, oltre ad essere scarsamente motivato, non poteva essere fondato esclusivamente sui valori O.M.I. che hanno una valenza esclusivamente orientativa, per cui il gravame dell'Ufficio risulta deficitario nella parte in cui non indica gli ulteriori elementi probatori idonei a fondare la determinazione del valore dell'immobile, rinviando ad altri atti non allegati.

E' appena il caso di rilevare che non può ritenersi sufficiente il mero generico richiamo, per relationem, alla motivazione di atti impugnati, perché ciò obbligherebbe il Giudice adito ad un'opera di relazione e di supposizione che la legge processuale non gli affida (Cass. n. 992/90)

Negli accertamenti immobiliari, dopo la Legge Comunitaria del 2008, i valori O.M.I. da soli, non bastano più, atteso che la retrocessione del valore normale da presunzione legale a mero indizio di evasione, costringe gli Uffici ad esperire diverse e più approfondite indagini (Circ. n. 18/E/2010) tra le quali quelle sorrette dal metodo di stima sintetico - comparativo.

Tale metodologia, pur indicata nel corso del giudizio dall'Ufficio finanziario non è stata minimamente documentata.

Questo Collegio, pertanto, condividendo tutto quanto espresso dall'appellato, in particolare al punto 1.4 delle sue controdeduzioni all'appello, fatto già intendere dal primo Giudice, anche se larvamente nella motivazione della sentenza impugnata, non può fare a meno di ritenere immotivato l'avviso di rettifica e liquidazione impugnato e non applicato, come vorrebbe far ritenere l'Ufficio, l'art. 51, terzo comma del dpr 131/86 che, richiamando il primo comma stabilisce che questo: " *Ai fini di una eventuale rettifica ne controlla il valore avendo riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto o che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni .. ecc.* " Quale migliore riferimento aveva a disposizione l'Ufficio per comparare gli atti di trasferimento avvenuti nel triennio precedente, se non quello riferito allo stesso immobile, trasferito solo due anni prima ?

Da tali considerazioni, che potrebbero ancor più essere estese a favore del ricorrente, il Collegio, ovviamente ritiene infondato l'appello dell'Agenzia delle entrate - Direzione Prov.le di Salerno e, in accoglimento dell'appello incidentale, non avendo riscontrato alcun motivo particolare che ha indotto il primo Giudice a ritenere di compensare tra le parti le spese del primo grado di giudizio, condanna l'Ufficio

alle spese del primo grado di giudizio quantificate in € 700,00 (settecento/00 euro), di cui € 200,00 per spese e diritti ed € 500,00 per compensi professionali

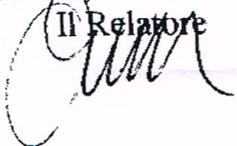
Condanna altresì lo stesso Ufficio soccombente alle spese dell'attuale grado di giudizio per l'importo di € 1000,00, (Mille/00 euro) di cui € 300,00 per spese e diritti ed € 700,00 per compensi professionali con distrazione a favore del procuratore costituito.

P.Q.M.

Rigetta l'appello principale, accoglie quello incidentale e condanna l'Agenzia delle entrate - Direzione Prov.le di Salerno alla rifusione delle spese del doppio grado di giudizio nella misura ed in relazione alla distinta come indicato nella parte motiva della decisione.

Salerno, 22.10.2012

Il Relatore



Il Presidente

