

Sentenza del 16/04/2015 n. 1805/10/15 - Commissione Tributaria Provinciale di Bari

(Pres. Drago – Rel. Sasso)

Intitolazione:

Avviso di rettifica e liquidazione imposta di registro, catastale e ipotecaria Art.51 D.P.R. 131/86 - Osservatorio mercato immobiliare (OMI) - Rettifica del valore finale col metodo comparativo - Onere probatorio del contribuente soddisfatto – Mancata osservanza art.52 comma 2 bis D.P.R. 131/86 - Nullità dell'avviso.

Massima:

Il valore OMI dev'essere assunto come elemento indicativo per una presunta valutazione di un immobile compravenduto, per la cui applicazione, ed ai fini del necessario elemento motivazionale di un atto amministrativo, l'ufficio deve fare riferimento ai concreti elementi.

Il valore di raffronto, con un altro atto portato a parametro, dev'essere definitivo e non accertato. Ne consegue che il raffronto con un atto di cui si ignora il valore definitivamente riconosciuto, manca dell'elemento fondamentale (essenziale n.d.r.) perché possa configurarsi come atto idoneo per poter applicare il medesimo valore ad altro atto di cui se ne attribuisce la similarità.

L'ufficio non solo non ha allegato l'atto indicato a parametro, non ne ha riprodotto il contenuto essenziale.

La rilevata mancata osservanza delle disposizioni di cui all'art.52, comma 2 bis, D.P.R. 131/86 rende nullo l'accertamento.

La parte, inoltre, avvalendosi anche di una perizia giurata può dimostrare la congruità del valore dell'immobile dichiarato.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE
DI BARI

SEZIONE 10

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	DRAGO	PASQUALE	Presidente
<input type="checkbox"/>	SASSO	ANDREA	Relatore
<input type="checkbox"/>	MOLFETTA	ANGELO	Giudice
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 3098/14
depositato il 24/09/2014

- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° 20121T008645000 REGISTRO 2012
contro: AG.ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE BARI

proposto dai ricorrenti:

~~XXXXXXXXXX~~
VIA SILVESTRO SASSO 4 70132 BARI BA

difeso da:

FICARELLA DR. VINCENZO
VIALE DELLA REPUBBLICA 50/L 70026 MODUGNO BA

~~XXXXXXXXXX~~
VIA SILVESTRO SASSO 4 70132 BARI BA

difeso da:

FICARELLA DR. VINCENZO
VIALE DELLA REPUBBLICA 50/L 70026 MODUGNO BA

SEZIONE

N° 10

REG.GENERALE

N° 3098/14

UDIENZA DEL

16/04/2015

ore 09:00

SENTENZA

N°

1805
10/15

PRONUNCIATA IL:

16 Aprile 2015

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

14 MAG. 2015

Il Segretario

Elvira De Beneditt

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

F A T T O

Il data 11/03/2014 l'Agazia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari ha notificato ai signori ~~Giulio Dato~~ e ~~Lucia Poma~~ l'avviso di rettifica e liquidazione n. 20121T008645000 con richiesta di pagamento, in solido tra i contribuenti, della somma complessiva di euro 14.542,42, di cui euro 7.502,42 per imposta di registro, catastale e ipotecaria ed interessi, ed euro 7.040,00 per sanzioni.

La pretesa fiscale è scaturita, ai sensi dell'art. 51 D.P.R. 131/86, dall'accertamento di euro 170.400,00 del valore dichiarato di euro 100.000 per l'acquisto in data 26/03/2012, registrato il 29/03/2012, di un locale sito in Bari a via ~~Westerhour~~, n. 92, di mq. 96, accatastato al fig. 8 p.la ~~504/13~~ cat. ~~C/10~~, re al numero ~~35874/17663~~ Serie ~~32759~~

Il valore accertato è stato determinato prendendo a base il valore medio di euro 1.775,00 al mq. dei valori OMI minimo di euro 1.450,00 e massimo di euro 2.100,00.

L'ufficio inoltre ha indicato a parametro un atto di cessione di un locale di mq. 130 ubicato in via Westerhour, 38 accatastato al fig. 8 particella 504/13, trasferito con atto a rogito del notaio Giuseppe Cioffi il 13/12/2010, repertorio 35874/17663, registrato a Bari il 14/12/2010 al n. 32759 per il quale è stato rettificato un prezzo di vendita pari a euro 1.775,00 al mq.

I signori ~~Giulio Dato~~ e ~~Lucia Poma~~, rappresentati e difesi dal dott. Vincenzo Ficarella, in data 09/05/2014 hanno proposto congiuntamente ricorso reclamo mediazione, al riguardo del quale l'ufficio ha riconosciuto la sola riduzione delle sanzioni al 40%; i ricorrenti non hanno accettato la proposta di mediazione ed in conseguenza si sono costituiti in giudizio in data 24/09/14, eccependo i seguenti motivi.

1) Nullità dell'avviso di rettifica e liquidazione per difetto di motivazione, nonché di illegittimità, in violazione degli artt. 51, comma 3 e 52, comma 2 e 2bis, del D.P.R.

131/1986. Il procuratore della parte ricorrente sostiene che nell'atto impugnato non risultano indicati i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno interessato la rettifica. Rileva che l'unico riferimento riportato è il valore OMI. Inoltre che l'atto indicato a parametro indica solo un valore accertato e non un valore definitivo eventualmente accordato tra le parti. I valori OMI atengono ad elaborazioni statiche per medie in grado di fornire soltanto valori di larga massima.

Tale cautela è rilevabile dal provvedimento n. 2007/120811 del 27/05/2007 laddove ai fini delle valutazioni dei fabbricati dispone che per la corretta applicazione delle norme

PAG 2/7

di cui all'art. 52 D.P.R. 131/86 i criteri utili sono stabiliti sulla base dei valori OMI integrati da altre informazioni in possesso dell'ufficio.

Nel caso di specie nulla è stato evidenziato. A conforto di quanto detto richiama giurisprudenza di merito.

I ricorrenti evidenziano inoltre che anche la Cassazione (sent. 5433/2001) ha affermato che la generica possibilità di utilizzare ogni altro elemento di valutazione prevista dall'art. 51, co.3, del D.P.R. 131/86 non consente di escludere i riferimenti, rilevanti ai fini della stima del bene, relativi alla sua destinazione, collocazione, stato di conservazione.

Per quanto concerne l'elemento di confronto i ricorrenti eccepiscono la violazione dell'art. 51, comma 3, D.P.R. 131/86 in quanto non risulta provato che esso abbia le "analoghe caratteristiche e condizioni" previste dalla citata norma. Inoltre lamentano la mancata allegazione all'avviso di rettifica il contratto di trasferimento posto a base della comparazione (Cass. sent. del 11/02/2013 n. 3262)

2) Infondatezza od erroneità dell'accertamento nel merito. I ricorrenti sostengono a riguardo che il locale in questione al momento del trasferimento era in uno stato di abbandono, necessitando di una totale ristrutturazione, atteso che gli impianti esistenti andavano sostituiti; non vi erano intonaci interni e gli intonaci esterni e le serrande erano fatiscenti a riprova di quanto detto produce elementi fotografici);

3) Illegittima applicazione delle sanzioni per violazione del D.Lgs. 472/97. Rileva che oltre ad essere infondate nel merito che anche le sanzioni, ai sensi degli art.7, 16 e 17 del detto decreto vanno motivate.

I ricorrenti concludono chiedendo l'annullamento dell'atto opposto o la riduzione dei valori nei limiti dichiarati e non dovute le sanzioni.

L'ufficio con presentazione di controdeduzioni sostiene che, in ordine al primo motivo di ricorso, l'atto notificato non è affatto carente di motivazione; tanto anche in considerazione del confronto con altro atto similare.

In riferimento alla direttiva n. 2007/120811 riguardante l'integrazione fa presente che la perizia citata dalla controparte non è stata allegata e pertanto non è risultato dimostrato lo stato di abbandono e le opere di ristrutturazione da effettuate; a tutto ciò va considerato che gli elementi considerati attengono a rilievi successivi alla notifica dell'atto, ragion per cui non possono determinare vizi di motivazione. Pertanto il presente notificato avviso di rettifica e liquidazione impugnato è sufficiente motivato in

quanto sono stati evidenziati i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche poste a base della pretesa fiscale avanzata.

In ordine al secondo motivo di ricorso l'ufficio sostiene che dalla lettura dell'allegato n. 3 si rileva che la relazione tecnica ha natura dilatoria.

Pertanto, pur non avendo la certezza che le riproduzioni fotografiche sono riferibili al locale in questione, dalla visione delle fotografie nn. 1, 2, 3, 4 e 5 si rileva che le parti dell'immobile fotografate sono in buono stato di conservazione; tanto laddove si tiene conto che si tratta di un immobile costruito nell'anno 1974 e quindi non risulta essere stato abbandonato, ma è stato oggetto solo di manutenzioni ordinarie e non straordinarie. Per quanto concerne le fotografie nn. 6, 7 e 8 sono di difficile interpretazione. Ad ogni buon conto dal momento che non vi è alcuna perizia ma solamente una comunicazione, non può essere oggetto di considerazione. Inoltre dalle fatture dei lavori effettuati risulta che essi hanno riguardato la mera pitturazione, l'adeguamento dell'impianto idrico ed elettrico e la demolizione delle tramezzature interne. Opere che si rilevano voluttuarie come si rileva dal preventivo della ditta che ha eseguito i lavori.

Infine, per quanto concerne l'illegittimità delle sanzioni irrogate per violazione degli artt. 7, 16 e 17 del D.Lgs. 472/97 l'ufficio sostiene che sono stati riportati tutti gli elementi ritenuti necessari per pervenire alla loro irrogazione.

L'ufficio conclude chiedendo il rigetto del ricorso, con spese come da nota allegata.

All'odierna udienza la Commissione, sentito il relatore, sentito i rappresentanti delle parti intervenute i quali si riportano ai rispettivi atti difensivi, si è riservata la decisione che ha sciolto al termine della seduta decidendo per quanto specifica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

I ricorrenti con il proposto ricorso, avverso l'avviso di rettifica e liquidazione, lamentano che il valore accertato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari di euro 170.400,00 relativo all'acquisto di un locale di mq.96, cat. C/1, in data 26/03/2012, registrato a Bari in data 29/03/2012, con valore dichiarato di euro 100.000,00, è carente di motivazione, nonché illegittimo, in violazione degli artt. 51 comma 5, e 52, comma 2 e 2bis, del D.P.R. 131/86.

Inoltre gli istanti eccepiscono l'infondatezza ed erroneità dell'accertamento nel merito; infine ritengono illegittima l'applicazione delle sanzioni per violazione del D.Lgs. 472/97.

PAG. 11/7

La Commissione osserva preliminarmente che la rettifica del valore dell'immobile compravenduto è stata effettuata dall'ufficio sulla base dei valori OMI, determinando il valore per mq. di euro 1.775,00 dalla media aritmetica dei valori minimo di euro 1.450,00 e massimo di euro 2.100,00.; nonché sulla scorta dell'atto cessione in data 13/12/2010 di un immobile di mq. 130 sito alla Via Westerhor, 38, accatastato al foglio 8, particella 504/13, a rogito del notaio Giuseppe Gioffi, registrato a Bari il 14/12/2010, per il quale è stato rettificato il prezzo di vendita a euro 1.775,00.

I motivi riportati dall'ufficio nell'impugnato avviso di rettifica e liquidazione non si rilevano sufficientemente idonei per sostenere la pretesa fiscale delle maggiori imposte di registro, catastale, ipotecaria e oneri accessori richiesti.

Il riferimento ai valori OMI dev'essere assunto come elemento indicativo per una presunta valutazione di un immobile compravenduto, per la cui applicazione, ed ai fini del necessario elemento motivazionale di un atto amministrativo, l'ufficio deve fare riferimento ai concreti elementi che sono alla base della libera contrattazione delle parti finalizzate alla determinazione di quel giusto valore di compravendita; ossia la zona di ubicazione dell'immobile, lo stato di conservazione, la sua destinazione, ecc..

Agli elementi esposti che certamente sono rilevanti per la determinazione della stima dell'immobile, in considerazione di equa valutazione ed applicazione dei valori OMI, atteso che la predetta stima, tuttavia, viene concordata dai soggetti che sottoscrivono il negozio giuridico, vanno considerate le disposizioni previste dall'art. 51 e 52 del D.P.R. 131/86.

L'ufficio in riferimento all'art. 51, comma 3, del D.P.R. 131/86 ha indicato nell'atto amministrativo, oggetto della presente impugnazione, un atto di cessione di un immobile riportandone i dati afferenti il rogito, la registrazione, l'ubicazione e l'ampiezza, nonché il valore di rettifica di euro 1.775,00 al mq., parimenti al valore attribuito al locale del presente atto di rettifica.

Per l'atto indicato a parametro, anche quando si ritiene che l'immobile abbia le analoghe caratteristiche con il presente immobile, nonostante la loro ubicazione in due diverse zone, l'ufficio ha indicato un valore per mq. di euro 1.775,00, che non è un valore definitivo eventualmente concordato con la parte acquirente, ma, come dichiarato dallo stesso ufficio, è un valore di rettifica e quindi un valor basato su un accertamento. Ne consegue che il raffronto con un atto di cui si ignora il valore definitivamente riconosciuto, in quanto determinato, manca dell'elemento fondamentale perché possa

configurarsi come atto idoneo per poter applicare il medesimo valore ad altro atto di cui se ne attribuisce la similarità.

In vero la parte ricorrente ha eccepito anche la violazione dell'art. 52, comma 2 bis, del D.P.R. 131/86, la cui norma dispone che: " La motivazione dell'atto deve indicare i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che lo hanno determinato. Se la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto né ricevuto dal contribuente, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama salvo che quest'ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale. L'accertamento è nullo se non sono osservate le disposizioni di cui al presente comma".

Ora, nella fattispecie in esame, l'ufficio non solo non ha allegato all'avviso di rettifica e liquidazione impugnato l'atto indicato a parametro, non ne ha riprodotto il contenuto essenziale; atteso che la semplice indicazione catastale, la sua superficie e la sua ubicazione non rilevano il contenuto essenziale dell'atto, peraltro mancante del valore definitivo.

La rilevata mancata osservanza delle disposizioni di cui all'art. 52, comma 2 bis, D.P.R. 131/86, come dallo stesso previsto, rende nullo l'accertamento in rettifica di cui presente atto impugnato dai contribuenti destinatari.

In ordine all'eccezione afferente l'infondatezza od erroneità nel merito si osserva quanto segue.

La parte ricorrente sostiene che il valore di acquisto risulta equo sulla base di una perizia tecnica; che il locale acquistato era in stato di abbandono; che l'immobile in questione necessitava di lavori di ristrutturazione; che con riproduzioni fotografiche allegate ne evidenzia lo stato di conservazione; infine allega una sommaria perizia non che fatture dei lavori eseguiti che hanno interessato gli impianti elettrico e idrico, la pitturazione e la sostituzione di serrande e la demolizione di tramezzature.

Le predette indicazioni, che avrebbero avuto il loro giusto peso nella determinazione del valore della compravendita effettuata, sono contestate dall'ufficio al cui riguardo sostiene che la perizia tecnica non può essere presa in considerazione in quanto non prodotta dalla parte, che i lavori eseguiti sono normali lavori di manutenzione ordinaria e che gli impianti idrico ed elettrico sono stati lavori di adeguamento; infine che dalla visione delle riproduzioni fotografiche rileva che l'immobile, peraltro costruito nell'anno 1974, non era affatto in stato di abbandono e che le riproduzioni fotografiche indicate con i nn. 6, 7 e 8 sono di difficile interpretazione, ossia non vi sarebbe certezza che riguardano alcune parti interne dell'immobile.

Le richiamate deduzioni dell'ufficio, alla luce dell'esame della prodotta documentazione e della visione delle riproduzioni fotografiche dell'immobile, non sono pienamente condivise da questo collegio giudicante.

Si ritiene infatti che la perizia allegata seppure sommaria riporta comunque una condizione dell'immobile al momento dell'acquisto. Inoltre che i lavori afferenti gli impianti idrico ed elettrico, trattandosi di un locale commerciale, non possono essere ritenuti di solo adeguamento, ragion per cui hanno avuto la loro incidenza nella contrattazione del valore di cessione. Infine dalla visione delle riproduzioni fotografiche numerate 6, 7 e 8 si rilevano che quelle parti dell'immobile fotografate di certo mancavano sia delle manutenzioni ordinarie che delle manutenzioni straordinarie.

Ad ogni buon conto l'ufficio laddove avesse dubbi sulla certezza che le predette riproduzioni fotografiche riguardassero parti dell'immobile in questione avrebbe potuto, anche in sede contenziosa e prima ancora di presentare le controdeduzioni, effettuare un sopralluogo al fine di sciogliere il dubbio espresso; atteso che una eventuale conferma di controparte sullo stato dell'immobile o di parti di esso avrebbe potuto condurre a riconsiderazione una rettifica del valore inferiore a quello accertato.

Infine, per quanto concerne l'infondatezza delle sanzioni l'eccezione di parte ricorrente viene assorbita dall'accoglimento del ricorso.

In considerazione della questione trattata si ritiene giusto compensare le spese di giudizio tra le parti.

P. Q. M.

La Commissione accoglie il ricorso. Spese compensate.

Bari, li 16 aprile 2015

Il Relatore



Il Presidente

