



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE

DI BARI

SEZIONE 10

riunita con l'intervento dei Signori:

- | | | | |
|--------------------------|---------------------|----------------|-------------------|
| ☐ | SARDIELLO | ANTONIO | Presidente |
| ☐ | PONTASSUGLIA | EUGENIA | Relatore |
| ☐ | MORGESE | NICOLA | Giudice |
| ☐ | | | |
| ☐ | | | |
| ☐ | | | |
| ☐ | | | |

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 6835/2015
depositato il 03/12/2015

- avverso la sentenza n. 1805/2015 Sez:10 emessa dalla Commissione Tributaria
Provinciale di BARI

contro:

GIULIANI DONATO
VIA SILVESTRO SASSO 4 70132 BARI

difeso da:

FICARELLA DOTT. VINCENZO
VIA J.F. KENNEDY 9 70038 TERLIZZI

contro:

LACRIOLA PORZIA
VIA SILVESTRO SASSO 4 70132 BARI

difeso da:

FICARELLA DOTT. VINCENZO
VIA J.F. KENNEDY 9 70038 TERLIZZI

proposto dall'appellante:

AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE BARI

Atti impugnati:

AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° 20121T008645000 REGISTRO 2012

SEZIONE

N° 10

REG.GENERALE

N° 6835/2015

UDIENZA DEL

27/01/2017 ore 09:00

N°

1066/2017

PRONUNCIATA IL:

27 GEN. 2017

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

27 MAR. 2017

Il Segretario

FATTO

Con atto depositato in data 3.12.2015 l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Bari, appellava la sentenza n.1805/10/15 della Commissione Tributaria Provinciale di Bari con la quale era stata accolta l'impugnazione proposta da Giuliani Donato e Lacriola Porzia avverso l'avviso di rettifica e liquidazione n.20121T008645000 concernente l'accertamento del valore di euro 170.400,00, in luogo del dichiarato valore di euro 100.000,00, in relazione all'acquisto, in data 26.3.2012, di un locale, di mq.96, sito in Bari, Lungomare IX Maggio n.92 .

La CTP aveva annullato il provvedimento non ritenendo idonei i criteri attraverso i quali si era proceduto alla rettifica del valore dell'immobile compravenduto, rappresentati dal richiamo ai valori OMI e ad un atto di cessione, effettuato in data 13.12.2010, di un immobile di mq.130 asseritamente sito nella stessa zona, il cui prezzo di vendita era stato rettificato con la determinazione della somma di euro 1.775,00 al mq.; ad avviso del giudice di primo grado , non poteva prendersi in considerazione il valore indicato atteso che lo stesso non era stato concordato con la parte acquirente ma, come dichiarato dallo stesso ufficio, era un valore basato su un accertamento, sicché il raffronto con un atto di cui si ignora il valore definitivamente riconosciuto , in quanto determinato, mancava dell'elemento fondamentale affinché potesse configurarsi come atto idoneo per poter applicare il medesimo valore ad altro atto ritenuto similare.

Dichiarava, inoltre, la nullità dell'avviso di rettifica ai sensi dell'art.52, comma 2 bis, DPR 131/86 , in ragione della mancata allegazione al predetto atto di quello indicato a parametro ovvero dell'omessa indicazione, nella parte motivazionale dello stesso, del suo contenuto essenziale.

Con specifico riferimento al merito , riteneva che la documentazione prodotta dal contribuente provava le condizioni in cui versava l'immobile al momento dell'acquisto e che i lavori effettuati sullo stesso avevano avuto incidenza nella contrattazione sul prezzo di acquisto.

Con l'impugnazione l'appellante contestava la decisione del giudice di primo grado sostenendo che nella determinazione del "valore accertato" l'Ufficio aveva tenuto conto delle quotazioni immobiliari, estratte dall'apposita pubblicazione dell'Agenzia del Territorio-OMI , individuando il valore di euro 1.775,00 al mq. (media aritmetica tra il minimo di euro 1.450,00 ed il massimo di euro 2.100,00) sulla base delle quotazioni relative a fabbricati con analoghe caratteristiche, siti nella zona in cui era ubicato il fabbricato trasferito, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita, nonché del prezzo di vendita di locali aventi caratteristiche analoghe tra i quali era stato segnalato quello indicato nell'atto di rettifica .

Eccepsiva, inoltre, che l'atto di cessione dell'immobile preso in considerazione a titolo di comparazione, sebbene non allegato per motivi di privacy, era a disposizione delle parti e poteva essere consultato presso l'ufficio e che, comunque, nell'avviso di rettifica erano stati indicati i dati

essenziali dello stesso rappresentati da: ubicazione, estensione, riferimento catastale e dati relativi alla stipula ed alla registrazione della vendita.

Quanto alla valenza probatoria della documentazione depositata in giudizio dal contribuente contestava la valutazione del primo giudice in ragione della considerazione che non era stata acquisita alcuna prova certa sulla autenticità della stessa.

Con atto depositato in data 15.1.2016 si costituiva in giudizio l'appellato e, dopo aver dedotto, in via preliminare l'inammissibilità dell'appello per mancata allegazione della *"fotocopia della ricevuta di deposito o della spedizione per raccomandata a mezzo del servizio postale"*, chiedeva il rigetto dell'appello sostenendo la correttezza del percorso argomentativo seguito dalla CTP nonché proponeva appello incidentale contestando la decisione di primo grado nella parte in cui, pur accogliendo il ricorso del contribuente, aveva compensato le spese omettendo di pronunciarsi adeguatamente sulle ragioni per le quali aveva ritenuto di non applicare il principio di cui all'art.15 del D.lgs 546/92 in forza del quale *"la parte soccombente è condannata a rimborsare le spese del giudizio che sono liquidate con la sentenza."*

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente rigettata l'eccezione di inammissibilità dell'appello atteso che dalla documentazione agli atti del giudizio di secondo grado emerge l'allegazione, al fascicolo depositato unitamente all'atto di appello (3.12.2015), della copia della ricevuta della raccomandata spedita ai signori Giuliani Donato e Lacriola Porzia.

L'appello non merita accoglimento.

La CTP ha correttamente annullato l'avviso di rettifica e liquidazione concernente l'immobile acquistato dai coniugi Giuliani/Lacriola per violazione dell'art.52, comma 2 bis, DPR n.131/86 in quanto al medesimo atto non era stato allegato il contratto di compravendita utilizzato dall'Ufficio a fini comparativi, né di tale atto era stato riprodotto il contenuto essenziale nella motivazione dell'avviso stesso.

In linea con la giurisprudenza di legittimità, riscontrata l'omessa allegazione dell'atto assunto quale termine di comparazione, va rilevato che l'indicazione, nell'avviso di rettifica in esame, dei soli estremi dello stesso (data di cessione, estremi di registrazione dell'atto, estensione e ubicazione dell'immobile) non può ritenersi sufficiente a chiarire al contribuente le ragioni per le quali i due immobili presenterebbero caratteristiche analoghe e sarebbero, conseguentemente soggetti, alla medesima tassazione.



Nessuna indicazione, invero, viene fornita sulle condizioni strutturali dell'immobile oggetto di comparazione, sull'epoca di costruzione dello stesso, sulla vetustà dei suoi impianti ovvero su tutti quegli elementi concreti che incidono sulla determinazione di un prezzo di vendita di un immobile.

Non essendo stato riprodotto nell'avviso impugnato il contenuto essenziale dell'atto al quale la motivazione dell'atto impositivo ha fatto riferimento, ai sensi e per gli effetti dell'art.52, comma 2 bis , DPR n.131/86, l'Ufficio avrebbe dovuto allegare detto atto all'avviso al fine di consentire al contribuente di esercitare il proprio diritto di difesa e per delimitare l'ambito delle ragioni deducibili dall'Ufficio nella successiva fase contenziosa (cfr. Cass. n.3262 dell'11.2.2013).

La conferma della sentenza di primo grado con riferimento alla dichiarata nullità dell'atto posto a fondamento della pretesa fiscale, esime il Collegio dalla trattazione delle ulteriori eccezioni sollevate dall'appellante.

Alla soccombenza dell'appellato consegue la condanna al pagamento delle spese processuali; in accoglimento dell'appello incidentale, rilevato che la CTP non ha motivato in ordine alle ragioni per le quali la natura della "questione trattata" giustificerebbe la compensazione delle spese del giudizio" e non ritenendo che sussistevano motivi per derogare al disposto di cui all'art.15 del D.lgs 546/92, l'appellante va condannato al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio che si liquidano in euro 5.000,00 oltre accessori se dovuti.

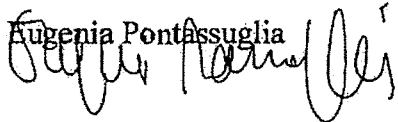
P.Q.M.

La Commissione Tributaria Regionale di Bari, sezione X, rigetta l'appello principale e conferma l'impugnata sentenza.

In accoglimento dell'appello incidentale condanna l'Agenzia al pagamento delle spese processuali del doppio grado del giudizio che liquida in euro 5000,00 oltre accessori se dovuti.

Bari, 27 gennaio 2017

Il Relatore

Eugenia Pontassuglia


Il Presidente

Antonio Sardiello
