



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE
DI ROMA

SEZIONE 14

riunita con l'intervento dei Signori:

- | | | | |
|--------------------------|------------|--------------|------------|
| <input type="checkbox"/> | CELLITTI | SPARTACO | Presidente |
| <input type="checkbox"/> | PENNACCHIA | AMBROGIO | Relatore |
| <input type="checkbox"/> | TOZZI | GIANDOMENICO | Giudice |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull' appello n° 5281/11 depositato il 13/07/2011
- avverso la sentenza n° 473/30/2010 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di ROMA contro: AG.ENTRATE DIR. PROVIN. UFF. CONTROLLI ROMA 3

proposto dal ricorrente:

[REDACTED]

difeso da:

STUDIO DI TANNO E ASSOCIATI
VIA GIOVANNI PAISIELLO 33 00198 ROMA RM

Atti impugnati:

AVVISO DI ACCERTAMENTO n° RCE010301629/2009 IRPEF 2003

SEZIONE

N° 14

REG.GENERALE

N° 5281/11

UDIENZA DEL

11/10/2011

ore 10:00

SENTENZA

N°

652/14/11

PRONUNCIATA IL:

11/10/2011

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

18/10/2011

Il Segretario

[Signature]

SUCCINTA ESPOSIZIONE DEI FATTI RILEVANTI DELLA CAUSA

Il ricorrente [REDACTED], impugnava l'avviso di accertamento, notificato in data 18/12/2009, elevato dall'Agenzia delle Entrate mediante il quale veniva accertato ai sensi dell'art. 41 del DPR 600/73, un maggior reddito pari ad € 944.664,00, oltre sanzioni per omessa presentazione della dichiarazione dei redditi.

La ripresa fiscale trae origine dalle interrogazioni del sistema informatico ed era emerso che i ricorrenti in data 11/10/2003, avevano ceduto un terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria sito nel Comune di [REDACTED], località [REDACTED], della superficie di mq 231.625 per un corrispettivo di € 2.094.886,00 di cui € 71.625,00 per la superficie destinata a terreno agricolo ed € 2.023.261,00 per la superficie da destinare a discarica (atto di compravendita del 27/11/2003). La ricorrente [REDACTED] era comproprietaria insieme al marito [REDACTED] deceduto nel 2009 e quindi risultava che della suddetta cessione non aveva esposto alcuna plusvalenza nella dichiarazione dei redditi e l'ufficio sulla base della documentazione presentata nel contraddittorio procedeva a recuperare a tassazione la differenza tra il corrispettivo incassato e l'ammontare del costo di acquisizione del terreno rivalutata in base alla variazione Istat.

Avverso tale atto impositivo i ricorrenti eccepivano l'illegittimità e infondatezza dell'atto e chiedevano l'annullamento.

L'ufficio si costituiva in giudizio e ribadire la legittimità del suo operato chiedeva il rigetto del ricorso. Nelle more [REDACTED] è deceduto e suoi eredi sono subentrati nel giudizio.

La Commissione Tributaria adita, previa riunione dei ricorsi, con la sentenza n 473/30/10 rigettava i ricorsi dei contribuenti e compensava le spese di lite.

Nei motivi di appello eccepisce l'infondatezza della pretesa impositiva e della sentenza per errore del presupposto di fatto facendo rilevare che il terreno preso in considerazione dai giudici di primo grado è altro diverso dal terreno oggetto di compravendita e come dimostrato in atti non era terreno edificabile in base agli strumenti urbanistici vigenti e perciò non suscettibile di generare plusvalenze. Ritiene illegittimo l'atto impositivo e della sentenza impugnata per violazione dell'obbligo di motivazione e prova e conclude per l'accoglimento dell'appello.

L'ufficio resiste e rileva che la potenzialità edificatoria emerge dall'atto di compravendita nonché dal certificato di destinazione urbanistica e conclude per il rigetto dell'appello e la condanna alle spese di lite.

La vertenza è venuta in decisione in data 11 Ottobre 2011, previa discussione in pubblica udienza.

RAGIONI GIURIDICHE DELLA DECISIONE

L'appello del contribuente è fondato e va, pertanto, accolto.

Al riguardo on il primo motivo di gravame la ricorrente lamenta violazione e falsa applicazione dell'art. 36 del D. lgs 546/92 dolendosi dell'insufficiente e contraddittoria motivazione e della mancanza di una oggettiva valutazione sia della fattispecie prospettata che delle argomentazioni prospettate e nella circostanza ribadisce la natura di non edificabilità del terreno ritenendo apodittica e infondata l'azione amministrativa.

Occorre in proposito ricordare che ai sensi dell'art. 132, secondo comma, n 4 c.p.c. e dell'art 118 delle disposizioni attuative del cpc i cui principi debbono ritenersi implicitamente richiamati dall'art. 36 del D. Lgs 546/92, per effetto del rinvio alle norme del cpc effettuato dall'art. 30 della legge di riforma del contenzioso tributario, la motivazione della sentenza, quale requisito imprescindibile ai fini di consentire il controllo del procedimento logico-giuridico seguito dal giudice per giungere alla decisione, non richiede che debba valutare singolarmente tutte le risultanze processuali e confutare tutte le ragioni prospettate dalle parti, essendo sufficiente, a tale scopo, che, dopo aver valutato le une e le altre nel loro complesso, indichi gli elementi sui quali intende fondare il proprio convincimento dovendosi in tal modo ritenere implicitamente disattesi

tutti gli altri rilievi e circostanze che, sebbene non menzionati specificamente, si rivelano logicamente incompatibili con la decisione adottata (Cass. n 5748/95).

Ne consegue che la carenza o difettosità della motivazione possono riverberarsi sulla validità della sentenza solo quando la rendano inidonea al raggiungimento dello scopo, impedendo, cioè, di individuare con sufficiente certezza gli elementi di fatto o presupposti della decisione delle varie questioni. A codesti requisiti non ha sufficientemente corrisposto la sentenza impugnata, la quale per ritenere fondata la rettifica e liquidazione operata dall'ufficio si è richiamata alle argomentazioni dell'ufficio e alla circostanza che la compravendita abbia avuto ad oggetto un terreno suscettibile di destinazione edificatoria richiamandosi alle liste selettive ed in particolare al certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita da cui emergerebbe che una parte del terreno si qualificherebbe come [redacted] e l'esistenza nel PRG generale di una variante adottata dal Comune di [redacted] non sarebbe rilevante ai fini della controversia.

Il collegio ritiene che nella circostanza le censure dell'appellante si rivelano idonee ad inficiare la legittimità della sentenza ed in conseguenza i motivi di appello vanno tenuti in considerazione.

Infatti il contribuente ha puntualmente contestato la fondatezza delle risultanze dell'Ufficio in questo senso affermando che la ricostruzione dell'ufficio è erronea in quanto il terreno oggetto di compravendita è altro e diverso da quello a cui si riferisce l'ufficio. Infatti bene a fatto il contribuente a dare la prova documentale delle proprie osservazioni e contestazioni a produrre in giudizio e dimostrare che il terreno venduto dalla ricorrente e dal proprio marito [redacted] è censito nel N.C.T. al foglio n [redacted] particella n [redacted] (mentre l'ufficio indicava le particelle [redacted]) ed è integralmente rientrante nella zona [redacted] (Agro romano vincolato). Tale circostanza è stata ampiamente dimostrata con la produzione in giudizio della documentazione catastale vigente all'epoca della compravendita ed attuale con la produzione in giudizio di una relazione tecnica minuziosa e precisa che, oltre alla descrizione dei luoghi nei quali è compreso il ben compravenduto, ha riportato i dati catastali con le relative planimetrie, con la planimetria stralcio del P.P. con indice di fabbricabilità fondiaria, sviluppo dei dati tecnici di valutazione e con foto aeroagammetriche dell'intera zona interessata, asseverata con giuramento, e con la indicazione del valore finale del terreno. Detta relazione rileva, come peraltro risulta anche dal certificato di destinazione urbanistica allegato, che il terreno oggetto di compravendita, qualificato come [redacted] ai sensi degli strumenti urbanistici in vigore al momento della compravendita (11/2003) è quindi non suscettibile di utilizzazione edificatoria e non idoneo a generare plusvalenze Tassabili ai sensi dell'art. 81 del TUIR.

Tutte queste circostanze di fatto non sono state considerate dall'ufficio in sede di valutazione sicchè quanto accertato può ritenersi superato dalla prova documentale offerta dal contribuente.

Del resto l'Ufficio nulla ha controdedotto in ordine alle specifiche contestazioni di merito del contribuente e alla stima tecnica di parte, limitandosi ad osservazioni generali ed ai richiami di edificabilità statuiti dalla Cassazione, ma si ritiene che le "osservazioni" oltre che costituire una inversione dell'onere della prova (che grava sull'ufficio), non sussistendo in materia tributaria alcuna presunzione di legittimità dell'avviso di accertamento (Cass. Sent. n 11487 del 30/5/2005) secondo cui incombe all'Ufficio fornire la prova della edificabilità che alla luce delle risultanze in atti fornite dal contribuente si assumono come riconosciute e fondate.

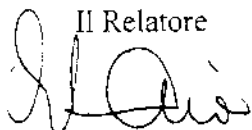
In conclusione attesa la prova offerta dal contribuente e ritenuta pienamente attendibile la perizia prodotta, non contestata dall'Ufficio. l'appello del contribuente va accolto e le spese, nella circostanza, possono essere interamente compensate tra le parti.

P Q M

Accoglie l'appello del contribuente. Spese compensate.

Così deciso in Roma 11 Ottobre 2011.

Il Relatore



Il Presidente

