



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE

DI ROMA

SEZIONE 35

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	SCOPIGNO	RUGGERO	Presidente
<input type="checkbox"/>	PENNACCHIA	AMBROGIO	Relatore
<input type="checkbox"/>	PUCCI	GIANCARLO	Giudice
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

**SENTENZA**

- sull' appello n° 7880/10 depositato il 22/10/2010
- avverso la sentenza n° 70/58/2010 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di ROMA contro: AG.ENTRATE DIR. PROVIN. UFF. CONTROLLI ROMA 2

proposto dal ricorrente:

[REDACTED]

difeso da:

[REDACTED]

Atti Impugnati:

AVVISO DI ACCERTAMENTO n° RCJ034S0101013 IVA+IRPEG+IRAP 2005

SEZIONE

N° 35

REG.GENERALE

N° 7880/10

UDIENZA DEL

25/01/2012

ore 09:30

SENTENZA

N°

26/35/12

PRONUNCIATA IL:

25/01/12

DEPOSITATA IN SEGRETERIA IL

2 FEB. 2012

Il Segretario

[Handwritten signature]

## SUCCINTA ESPOSIZIONE DEI FATTI RILEVANTI DELLA CAUSA

La ricorrente [redacted] impugnava l'avviso di accertamento, notificato il 13/11/2008, mediante il quale l'Agenzia delle Entrate, sulla base di un processo verbale redatto dai funzionari dell'Ufficio, recuperava a tassazione l'importo di € 551.920,00 per sottofatturazione di tre vendite immobiliari site in [redacted]

Nei motivi del ricorso sosteneva l'illegittimità dell'atto impugnato chiedendone l'annullamento per carenza di motivazione e sosteneva la infondatezza di quanto accertato poiché basato esclusivamente sulla comunicazione dell'Agenzia del Territorio. Affermava che non si trattava di ville ma semplicemente di miniappartamenti a schiera, composti anche da cantina e soffitta in contrasto con la valutazione effettuata dal Comune di [redacted] in relazione all'ICI.

L'ufficio si costituiva in giudizio chiedendo il rigetto del ricorso.

La Commissione Tributaria adita con la sentenza n 70/58/10 respingeva il ricorso della società e compensava le spese di lite.

Nei motivi di appello la società rileva che i primi giudici hanno respinto il ricorso basandosi esclusivamente su quanto disposto dall'art. 35 del D. L. 223/06 e non hanno considerato che, con legge comunitaria del Luglio 2009, tale articolo era stato abrogato e che pertanto l'accertamento dell'Ufficio deve ritenersi illegittimo, nonché privo di fondamento poiché, al contrario di quanto ricostruito dall'Ufficio, si rileva che dai certificati catastali che sui 248 mq accertati per ciascuna unità possono essere attribuiti ad abitazione solo una parte in quanto il resto è da attribuire a cantina e soffitta. Fa osservare inoltre che l'accertamento è stato emesso in violazione di legge per aver violato il principio della doppia presunzione e per aver applicato una disciplina meno favorevole al contribuente per fatti anteriori alla sua entrata in vigore in violazione dell'art. 11 delle preleggi. Conclude quindi, in riforma della sentenza, con l'accoglimento dell'appello.

L'Ufficio resiste ai rilievi di parte ricostruendo analiticamente le circostanze e gli elementi certi che per i quali hanno proceduto alla ricostruzione di quanto non dichiarato e concludono chiedendo la conferma della sentenza.

La vertenza è venuta in decisione in data 25 gennaio 2012, previa discussione in pubblica udienza.

## RAGIONI GIURIDICHE DELLA DECISIONE

L'appello del contribuente è infondato e per l'effetto va respinto.

Invero l'avviso di accertamento è basato sulle risultanze del p.v. di constatazione redatto dai funzionari dell'ufficio ai sensi dell'art. 35 del D. L. 223/2006 ( in modifica dell'art. 39, comma 1, lettera "d" del DPR 600/73 ), tenendo conto che per tali atti in attuazione della predetta legge si trattava elusivamente di presunzioni semplici, aveva recuperato a tassazione l'importo di € 551.920,00 per sottofatturazione di tre vendite immobiliari in [redacted]

Nella circostanza occorre ricordare che l'Amministrazione Finanziaria ai sensi dell'art. 39, primo comma del DPR 600/73, può procedere a rettifica della dichiarazione dei redditi d'impresa del contribuente anche in presenza di una contabilità regolare, dimostrando l'inesattezza o incompletezza di una o più poste, avvalendosi degli stessi dati forniti dal contribuente, ovvero anche di presunzioni dotate dei requisiti di cui all'art. 2729 c.c. la sostanziale inattendibilità dei dati relativi ai ricavi può essere evidenziata attraverso la comparazione con dati extra contabili o, con presunzioni semplici, gravi, precise e concordanti, desunte da dati di comune esperienza, anche secondo regole fondamentali di buon senso e ragionevolezza, oltre che da concreti elementi offerti da singoli casi, senza l'analiticità dell'accertamento venga meno in relazione al metodo induttivo utilizzato nella valutazione delle singole poste. Tuttavia il legislatore non si è accontentato che le

gravi incongruenze siano semplicemente desumibili ma richiede, specificatamente, che lo siano fondatamente vale a dire che le gravi incongruenze conseguano alla comparazione non tra i ricavi, i compensi ed i corrispettivi dichiarati e quelli desunti dagli stessi, ma condiziona la legittimità degli accertamenti al fatto che quanto accertato abbia scarsa probabilità di errore.

Nel caso in esame appare sostanzialmente corretto l'operato dell'Ufficio volto a ricondurre la rideterminazione effettiva degli immobili basandosi non soltanto sulle presunzioni semplici di cui alla predetta legge 223/06, ma ha tenuto, altresì conto delle rimanenze finali di bilancio rispetto quelli iniziali e dei costi specifici e dei ricavi ottenuti dalla vendita degli immobili, ottenendo così in valore effettivo della vendita degli stessi. In particolare come si legge nella sentenza di primo grado in virtù dell'art. 35, D. L. 223/06 ha rettificato il reddito d'impresa basandosi sul valore normale dei beni ceduti, tenendo in considerazione i Valori OMI, dettati dall'agenzia del territorio, messi a confronto con vendite effettuate su immobili similari e coefficienti di merito e determinando così il valore mq degli immobili e abbattendo del 30% il valore ottenuto poiché tali immobili ceduti non erano stati ancora ultimati.

Orbene i criteri fissati dall'OMI non hanno natura imperativa, ma valgono come ipotesi sintomatica, e non come prova, di occultamento di parte del corrispettivo; essi hanno natura di meri atti ricognitivi del valore di mercato, alla pari dei listini delle agenzie immobiliari e degli studi di settore ( Cass. sent. n 25256/2008; n 21764/09; n 1541/2010) e come tali ammettono la prova contraria da parte del contribuente. Nella circostanza il contribuente, pur contestando i criteri astratti di applicazione, non offre una risposta adeguata e idonea a vincere la presunzione OMI, nonché tutti gli altri elementi usati dall'Ufficio per la determinazione dell'effettivo valore degli immobili.

In conclusione gli elementi forniti dal contribuente non hanno superato la prova offerta dall'ufficio a seguito delle indagini dei verbalizzanti e per tali motivi l'avviso di accertamento è legittimo e fondato è il valore assegnato al bene compravenduto secondo i criteri di valutazione effettuati dall'ufficio in base all'art. 39 del DPR 66/73 e ai parametri di valutazione sulla base dei valori OMI e di coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore degli immobili, integrati da tutte le altre informazioni fornite dall'Ufficio.

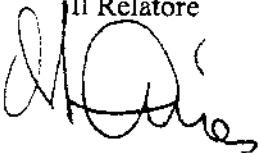
La sentenza impugnata, pertanto, va confermata in toto e le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

P Q M

Respinge l'appello del contribuente e lo condanna al pagamento delle spese di lite, che liquida in € 3.000,00 ( tremila/00).

Così deciso in Roma il 25 Gennaio 2012.

Il Relatore



Il Presidente

