



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"/>	PETRUCCI	ETTORE	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° 4065/11 depositato il 31/05/2011
- avverso la sentenza n° 57/01/2010 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di RIETI contro: AG.ENTRATE DIR. PROVIN. UFF. CONTROLLI DI RIETI

proposto dal ricorrente:

[REDACTED]

difeso da:

[REDACTED]

Atti impugnati:

AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 880030200379/2008 IVA-ALTRO 2005

SEZIONE

N° 35

REG.GENERALE

N° 4065/11

UDIENZA DEL

23/05/2012

ore 09:30

SENTENZA

N°

109/35/12

PRONUNCIATA IL:

23/05/12

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

29 MAG. 2012

Il Segretario

[Handwritten signature]



R.G. n. 4065/11

La società [redacted] esercente l'attività di lavori generali costruzioni edifici, ricorreva avverso l'avviso di accertamento n. 880030200379/2008 notificato in data 22/12/08, emesso a seguito dell'esame della documentazione contabile presentata in esito al questionario n. Q00253/2008. L'Agenzia delle Entrate Ufficio di Rieti contestava la presunta omessa contabilizzazione di ricavi percepiti per la cessione di unità immobiliari per € 122.850,00 e relativa IVA per un totale di € 9.405,00 per l'anno d'imposta 2005, accertati ex art. 39, 1° co., lett. d) del DPR n. 600/73, determinando il prezzo medio a metro quadro praticato, pari ad € 956,88 per gli immobili ricadenti nella categoria A/2 e ad € 602,61 per gli immobili di categoria C/2, depositi.

Dall'analisi della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare, rilevava che il prezzo medio al m/q degli immobili era pari, nell'anno 2005, ad € 1.175,00 per le abitazioni e ad € 400,00 per i depositi.

L'Ufficio provvedeva a convocare alcuni clienti della società per assumere notizie sul prezzo corrisposto per l'acquisto degli immobili risultando il prezzo convenuto corrisposto al metro quadro pari ad € 1.264,79 pertanto l'Ufficio rettificava il valore delle sole cessioni che non erano state precedute da compromessi con versamento di anticipo per cui delle 17 cessioni, soltanto 11 formavano oggetto di rettifica, procedendo quindi a rideterminare i maggiori ricavi pari ad € 122.850,00 prendendo come prezzo minimo per la categoria A/2 quello di € 1.000,00 e per la categoria C/2 il prezzo massimo di € 450,00, determinando il reddito d'impresa in € 356.455,00 rispetto al dichiarato pari ad € 233.605,00, il valore della produzione netta in € 493.988,00 ed il totale delle operazioni imponibili in € 1.409.314,00 su una risultanza del bilancio d'esercizio contabilizzata pari ad € 1.100.633,00.

La società presentava istanza di accertamento con adesione e l'Ufficio concedeva un abbattimento del 30% ma l'adesione si definiva con esito negativo.

Con tempestivo ricorso la società impugnava l'avviso di accertamento eccependo l'illegittimità del provvedimento impugnato e nel merito l'infondatezza e l'erroneità procedurale ed oggettiva dei dati O.M.I. e chiedeva dichiararsi l'illegittimità e la nullità dell'atto, previa subordinata acquisizione della stima OMI ex art. 7 del D.lgs. n. 546/92.

Si costituiva l'Ufficio ritenendo infondate le censure mosse dalla parte ricorrente ritenendo legittimo il proprio operato.

In data 25/01/10 la società depositava memorie illustrative contestando l'introduzione in giudizio di nuovi elementi quale il P.V.C. del 19/11/08.

La C.T. P. rilevava che la circostanza eccepita dalla parte ricorrente risultava parzialmente fondata in quanto, da un riscontro delle fatture relative ad acconti e saldi

incassati per le cessioni, risultava che solo quattro cessioni ([redacted] ; [redacted] e [redacted]) erano state sicuramente pattuite con compromessi stipulati in anni precedenti comportando una riduzione dei ricavi accertati e dell'IVA da recuperare per i rispettivi importi di € 36.700,00 ed € 3.340,00, ritenendo infondate le ulteriori eccezioni sollevate dalla società.

Avverso detta sentenza ha proposto appello, con discussione in pubblica udienza, la parte ricorrente la quale ritiene la sentenza errata nei presupposti di diritto e di fatto nonché carente di motivazione.

Eccepisce:

- l'iter logico procedurale seguito dall'Ufficio nell'atto di accertamento in merito alle dichiarazioni di terzi assunte dall'Ufficio ed alla erroneità delle valutazioni OMI riferite al secondo semestre del 2005 e non al primo;
- la legittimità dell'avviso di accertamento in quanto le quotazioni OMI restano un mero indizio di probabile occultamento di ricavi e pertanto inidonee da sole a sostenere una rettifica avendo valenza soltanto come presunzioni semplici;
- la fondatezza ed erroneità oggettiva e procedurale dei dati utilizzati nell'atto impugnato relativamente alle cessioni con accollo del mutuo ovè la perizia tecnica di parte prodotta dal contribuente, ha chiarito e giustificato le ragioni di quella differenza di prezzo svuotando sul punto l'elemento di ogni gravità, precisione e concordanza e ritiene inoltre erronea la valutazione dei fatti considerate le cessioni a seguito di pattuizioni effettuate in anni precedenti;

motivando come in atti e conclude con l'accoglimento dell'appello e con l'annullamento della sentenza impugnata.

Deposita controdeduzioni l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Rieti la quale ribadisce la legittimità dell'accertamento operato e la correttezza della sentenza emessa e chiede il rigetto dell'appello motivando come in atti.

Questa Commissione Tributaria Regionale, letti gli atti ritiene l'appello non fondato e pertanto va confermata la Sentenza appellata.

Difatti non sono emersi elementi nuovi e sufficienti tali da invalidare o modificare la sentenza emessa dai primi giudici che appare pienamente condivisibile e le cui motivazioni si intendono qui integralmente riportate.

- In merito all'eccezione sul difetto di motivazione della Sentenza in quanto ritenuta errata in diritto ed in fatto, la stessa è priva di fondamento in quanto la Sentenza è sufficientemente motivata difatti sul punto la Corte ha più volte ritenuto che il giudice non è tenuto ad occuparsi espressamente e singolarmente di ogni allegazione, prospettazione ed argomentazione delle parti, risultando necessario e sufficiente, in base all'art. 132 c.p.c., n. 4, che esponga in maniera concisa, gli elementi di fatto ed in diritto posti a fondamento della sua decisione e dovendo ritenersi per implicito disattesi tutti gli argomenti, le tesi ed i rilievi, che seppure non espressamente

esaminati, siano incompatibili con la soluzione adottata e con l'iter argomentativo seguito (Cassaz. Civ., Sent. n. 407/06).

- L'avviso di accertamento de quo è legittimo e sufficientemente motivato risultando indicati i presupposti previsti dall'art. 3 della L. n. 241/90, nel rispetto della L. n. 212/00 in quanto ha posto la parte contribuente nelle condizioni di approntare le sue difese come risultante dal ricorso principale depositato in atti.

Si ribadisce che l'accertamento induttivo operato sulla base di una serie di elementi di natura presuntiva rilevati in sede di istruttoria è legittimo in quanto al fine della rettifica del valore dichiarato negli atti di cessione, l'Ufficio oltre a fare riferimento ai valori O.M.I. , ha integrato gli stessi con ulteriori valutazioni come previsto dalla nuova legge comunitaria, art. 24 della L. n. 88/09 la quale aveva abrogato l'accertamento esclusivamente fondato sul valore normale OMI venendo meno la presunzione legale relativa a favore dell'Ufficio costituendo lo scostamento dei corrispettivi dichiarati in cessione rispetto al valore normale, solo elemento presuntivo semplice (come previsto precedentemente dalla L. n. 297/2006). Nel senso di cui sopra è significativo ai fini della rettifica operata lo scostamento tra i valori della cessione degli immobili recati nei diversi atti contestati pari a: A/2 = € 956,88; C/2 = € 602,61, rispetto a quelli obiettivamente rilevati, per epoca e per zona, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare al m/q : A/2 = 1.175,00; C/2 = € 400,00; considerato anche un'altra serie di elementi gravi idonei ad integrare la prova della pretesa quali: - la dichiarazione resa dalla sig.ra Marconi Pasqualina relative al prezzo reale praticato al metro quadro degli immobili pari ad € 1.264,79; - il valore del mutuo qualora di importo superiore a quello della compravendita; - la valutazione media complessiva degli immobili ceduti, difatti le cessioni fatte nell'anno 2005, risultando effettuate a prezzi diversificati, inferiori o superiori al prezzo medio al m/q dichiarato pari ad € 969,07 per A/2 ed € 542,79 per C/2, le rettifiche hanno interessato solo quelle che presentavano valori medi al m/q "inferiori" alle quotazioni OMI, risultando la relazione tecnica asseverata riferita a cessioni effettuate a soggetti acquirenti diversi da quelli risultanti dalle 11 cessioni in contestazione. Si ritiene pertanto l'accertamento induttivo legittimo in quanto sono presenti nel caso de quo, elementi presuntivi che, considerati nel loro complesso ed integrati dagli ulteriori criteri in possesso dell'Ufficio sono risultati idonei a sostenere l'avviso di accertamento emesso, in tal senso l'Ordinanza della Corte di Cassazione n. 1972 del 10/02/2012 nonché il punto 1.5 del Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007.

Si evidenzia comunque che la società cedente nel P.V.C., prot. n. 2784 in atti, in sede di accertamento con adesione con l'ufficio, richiedeva allo stesso ufficio la rivisitazione del prezzo di vendita, oggetto dell'accertamento relativamente alle sole cessioni relative a:

- 1- [REDACTED]
- 2- [REDACTED]
- 3- [REDACTED]
- 4- [REDACTED]

- 5- [REDACTED],
- 6- [REDACTED],
- 7- [REDACTED]

delle quali venivano decurtate dall'accertamento dai primi giudici le seguenti cessioni:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

per un totale di € 36.700,00 ed IVA per € 3.340,00, mentre le restanti cessioni:

- [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] veniva confermato l'accertamento. Risulta evidente e significativo come soltanto nella fase del ricorso introduttivo alla C.T.P., la società ha eccepito la rideterminazione dei ricavi conseguiti con riferimento a tutte le 11 cessioni oggetto dell'avviso di accertamento e non alle solo 7 cessioni oggetto del tentato accertamento con adesione, ricomprendendo quindi anche le ulteriori 4 cessioni: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] delle quali non fu richiesta la rivisitazione né quindi esibita la relativa documentazione probatoria.

In merito alla eccezione sollevata dalla società sulla erroneità dei valori O.M.I. utilizzati dall'Ufficio, la stessa non è fondata in quanto lo stesso Ufficio ha applicato il valore tenuto conto anche degli elementi assunti nel corso dell'istruttoria e non solo al riferimento ai soli valori del 2° semestre 2005. La dichiarazione resa dalla sig.ra [REDACTED] assume notevole rilevanza probatoria, essendo una dichiarazione priva di legami con l'Ufficio richiedente e pertanto valevole fino a querela di falso. Le dichiarazioni sostitutive di notorietà di terzi rese dagli stessi clienti della società venditrice, non sono rilevanti ai fini probatori limitandosi gli stessi a confermare la corrispondenza tra quanto corrisposto e quanto dichiarato negli atti di vendita, elementi facilmente riscontrabili da quest'ultimi ravvisandosi pertanto tra la società cedente ed i clienti cessionari, una sorta di preclusione del diritto di prova dovuta alla incompatibilità quale parte acquirente per eventuale interesse a confermare quanto dichiarato ai fini di eventuali recuperi d'imposta.

Trattandosi di materia controversa e di contrastanti indirizzi interpretativi, per giusti motivi non si fa luogo alla liquidazione delle spese.

P.Q.M.

la Commissione rigetta l'appello. Spese compensate.

Roma 23/05/2012

IL RELATORE



IL PRESIDENTE

