



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE
DI ROMA

SEZIONE 38

riunita con l'intervento dei Signori:

- | | | | |
|--------------------------|----------|--------|------------|
| <input type="checkbox"/> | PATRIZI | CARLO | Presidente |
| <input type="checkbox"/> | AURIEMMA | SERGIO | Relatore |
| <input type="checkbox"/> | FEDERICI | AMEDEO | Giudice |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 5089/11
depositato il 06/07/2011

- avverso la sentenza n. 55/19/11
emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di ROMA
proposto dall'ufficio: AG.ENTRATE DIR. PROVIN. UFF. CONTROLLI ROMA 2

controparte:

FORRE RESIDENCE S.R.L.
VIA XXIV MAGGIO 150 00046 GROTTAFERRATA RM

difeso da:

D.SSA DI VINCENZO TIZIANA
VIA XXIV MAGGIO 150 00046 GROTTAFERRATA RM

Atti impugnati:

AVVISO DI ACCERTAMENTO n° RCG030900046-2010 IRES-ALTRO 2006
AVVISO DI ACCERTAMENTO n° RCG030900046-2010 IVA-ALTRO 2006
AVVISO DI ACCERTAMENTO n° RCG030900046-2010 IRAP 2006

SEZIONE

N° 38

REG.GENERALE

N° 5089/11

UDIENZA DEL

12/06/2013 ore 09:30

SENTENZA

N°

249/38/13

PRONUNCIATA IL:

12/6/13

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

3/7/13

Il Segretario

Cariello

FATTO

~~_____ Residence s.r.l.~~, impresa costruttrice di edifici, nell'anno 2006 ha contabilizzato e dichiarato ricavi per complessivi 1.669,373,00 euro relativi alla cessione di 11 immobili siti in località ~~Borghesiana~~.

La Società ha ricevuto avviso con il quale l'Ufficio finanziario, accertati ai sensi dell'art. 39 d.P.R. n. 600/3 e sulla scorta degli studi di settore ricavi non contabilizzati per 409.102, 00 euro derivati dalla vendita degli immobili, ha recuperato a tassazione IRES, IRAP ed IVA 2006 maggiori imposte pari a complessivi 208.300,84 euro, più interessi, sanzioni e spese.

Con ricorso del 25 marzo 2010 ed allegata documentazione la Società ha impugnato l'avviso innanzi la Commissione Tributaria Provinciale di Roma, deducendo:

1. la nullità per difetto di motivazione dell'atto di accertamento
2. l'assenza di preventivo ed obbligatorio contraddittorio amministrativo
3. la violazione dell'art. 24 della legge n. 88/2009 circa il mero utilizzo delle quotazioni OMI per stabilire il diverso valore delle effettuate vendite immobiliari
4. l'avvenuta abrogazione dell'art. 28 del d.P.R. 633/192, relativo all'irrogazione della sanzione

L'Ufficio si è costituito ed ha controdedotto circa la correttezza del proprio operato.

La CTP, con sentenza n. 55/19/2011, depositata il 24 gennaio 2011, ha accolto il ricorso sulla base del secondo motivo (assorbiti tutti gli altri), essendosi l'Ufficio finanziario limitato a chiedere al contribuente l'esibizione di documentazione e non avendo realizzato il contraddittorio ed ha condannato l'Ufficio medesimo alla rifusione delle spese in favore di controparte, liquidate in complessivi euro 1.550,00.

Impugna la sentenza Ag. Entrate Uff. controlli Roma 2, con ricorso notificato il 24 giugno 2011 e depositato il 6 luglio 2011, chiede la riforma della sentenza ed a tale scopo versa il seguente ed unico motivo di appello: la rettifica e l'accertamento di maggiore imponibile sono stati operati sulla base di un dettagliato esame delle documentazione esibita dalla Società, confrontando i dati desumibili dalla documentazione con quelli da banche dati di pubblico accesso (in particolare tabelle FIAP relative al valore al metro quadro degli immobili venduti), nonché constatando anomalie e scostamenti, rispetto agli studi di settore, attinenti a vari indici di redditività (es. valore aggiunto per addetto).

Il giudizio è stato assegnato a questa 38.a Sezione con provvedimento presidenziale del 25 luglio 2011.

Resiste con controdeduzioni la Società contribuente appellata ed insiste nelle argomentazioni dedotte in primo grado, affermando correttamente il primo giudice ha accolto il ricorso.

All'udienza di trattazione del 12 giugno 2013 interviene, per l'Ufficio, la dott.ssa Giacalone, che insiste per l'accoglimento dell'appello.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La sentenza impugnata, come risulta con tutta evidenza dalla motivazione, ha assunto la statuizione decisionale di accoglimento del ricorso proposto dalla Società contribuente avverso l'avviso di accertamento fondandola su di una sola ragione logicamente e giuridicamente sufficiente a sorreggerla - espressamente qualificandola "assorbente" - costituita dalla circostanza che l'invito di comparizione n. 100178/2009 notificato alla contribuente ai sensi degli articoli 51 d.P.R. 633/1972 e 32 D.P.R. 600/73 aveva ad oggetto la sola richiesta di esibizione di documentazione contabile e non sarebbe stato, perciò, assicurato il contraddittorio obbligatoriamente previsto per legge.

Senonché, vi è da dire che i primi giudici hanno erroneamente presupposto una circostanza fattuale inesatta.

Al di là dei riferimenti normativi espliciti recati in intestazione dall'invito e del corrispondente processo verbale di colloquio e di consegna documenti redatto in data 27.3.2009 e

sottoscritto dal delegato della ~~Torre Residenze spa~~, il contraddittorio procedimentale amministrativo è stato in concreto intrapreso, sicché nessuna violazione di legge in tal senso sussiste e la motivazione è errata sul punto e deve essere certamente emendata.

In questo identico senso, peraltro, neppure ha alcun pregio giuridico l'eccezione che la Società, senza averla in alcun modo mossa in contestazione nel proprio ricorso originario, sullo stesso punto versa per la prima volta in appello (v. controdeduzioni prodotte l'11.10.2011), dilungandosi sulla stessa profittando del passo motivazionale (erroneamente) esposto dai primi giudici

In verità, la difettosità del compiuto accertamento finanziario e del recupero a tassazione di ricavi reputati insufficientemente dichiarati risiede in altri profili, che comunque ne minano l'attendibilità e, di conseguenza, rendono nullo l'avviso di accertamento in rettifica ed accoglibile il ricorso originario proposto dalla contribuente.

Risulta *per tabulas* dal corredo documentale di causa che l'Agenzia delle Entrate ha basato l'intero suo accertamento in rettifica su di un unico dato, costituito dal ritenuto scostamento tra i prezzi dichiarati e trascritti negli atti di compravendita degli immobili (esibiti in causa dalla Società immobiliare) ed i prezzi a metro quadro delle abitazioni vendute, come computabili sulla base delle tabelle dell'Osservatorio immobiliare FLAIP.

Nessun altro elemento si desume dalla documentazione in atti, meno che mai un'avvenuta valutazione di altri, concomitanti e significativi indici presuntivi di redditività (ad esempio costo per unità di addetto od altro).

Eppure, i parametri o gli indicatori standardizzati certamente consentono l'accertamento analitico-presuntivo e la ricostruzione, per questa via, di una redditività reale diversa da quella dichiarata dal contribuente, purché gli stessi siano personalizzati con riferimento all'attività imprenditoriale in concreto svolta (v. Cass. n. 6929 del 2013) e la ricostruzione operata dall'ufficio in via inferenziale mostri l'esistenza di indizi gravi, precisi e concordanti che legittimano la presunzione, l'accertamento in rettifica ed il recupero a tassazione di ricavi non dichiarati.

Sia in primo grado che in appello, l'Ufficio finanziario ha insistito ed insiste su di un unico elemento presuntivo ed indiziario (il computo a metro quadro desumibile dalle tabelle OIM).

Ciò fa, peraltro, trascurando, come lamenta in resistenza la contribuente appellata, anche l'avvenuta abrogazione, ad opera dell'art. 24, comma 4, della legge n. 88/2008, dell'art. 35, comma 2, del D.L. 223/2006 in ordine alla rettificabilità dei valori dichiarati negli atti di compravendita stante il loro mero scostamento dal valore di mercato dei beni riferibile a zona omogenea.

La norma citata, sia pure sopravvenuta nel tempo e non direttamente applicabile in fattispecie, si muove in stretta aderenza al principio di diritto, invece applicabile, secondo cui l'accertamento fiscale mediante presunzioni deve necessariamente basarsi su elementi indiziari che, in maniera grave, precisa e concordante ed ai sensi degli articoli 2727 e 2729 del codice civile, appaiano rivelatori di una ricchezza che non sia stata dichiarata dal contribuente.

E' in tal maniera, infatti, che può dirsi rispettata la garanzia della capacità contributiva sancita dall'art. 53 Cost. ed il radicamento del disposto prelievo tributario in rettifica, basandosi lo stesso su di una causa giustificatrice conforme alla regola costituzionale.

Per tutte le ragioni sin qui esposte, deve essere corretta ed integrata *in parte qua* la motivazione e per il resto confermata la decisione di primo grado, respinto l'appello dell'Agenzia e dichiarata la nullità dell'accertamento in rettifica ed il recupero a tassazione IRES, IRAP ed IVA 2006, rilevando la Commissione la non attendibilità della ricostruzione tramite "presunzione semplice" effettuata dall'ufficio finanziario.

Le peculiarità della fattispecie, anche in ragione della difettosità motivazionale cui è rimasta esposta la sentenza di primo grado, inducono a disporre la compensazione delle spese del secondo grado di giudizio.

P.Q.M.

La Commissione respinge l'appello dell'Ufficio finanziario nei sensi di cui in motivazione.
Spese del giudizio di secondo grado compensate.
Così deciso in Roma, il giorno 12 giugno 2013.

IL RELATORE
Sergio Altomemma



IL PRESIDENTE
Carlo Patria

