



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE
DI ROMA

SEZIONE 38

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	CAPPELLI	PAOLA	Presidente
<input type="checkbox"/>	AURIEMMA	SERGIO	Relatore
<input type="checkbox"/>	LUNERTI	FRANCO	Giudice
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 4939/10
depositato il 08/06/2010

- avverso la sentenza n. 41/3/09
emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di RIETI
proposto dall'ufficio: AG. ENTRATE DIR. PROVIN. UFF. CONTROLLI DI RIETI

controparti:

difeso da:
AVV. TARDELLA GIANMARCO
VIA G. PUCCINI N. 9 00198 ROMA RM

difeso da:
AVV. TARDELLA GIANMARCO
VIA G. PUCCINI N. 9 00198 ROMA RM

difeso da:
AVV. TARDELLA GIANMARCO
VIA G. PUCCINI N. 9 00198 ROMA RM

Atti impugnati:

SEZIONE

N° 38

REG.GENERALE

N° 4939/10

UDIENZA DEL

05/03/2014

ore 09:30

SENTENZA

N°

4147/38/14

PRONUNCIATA IL:

5/3/14


DEPOSITATA IN
SEGRETERIA IL

20/6/14

Il Segretario

Carriello

FATTO

Innanzi a questa Sezione, a seguito di ricorso n. 4939 dell'8 giugno 2010 proposto dall'Agenzia delle Entrate di Rieti, è stato incardinato giudizio di appello avverso la sentenza n. 41/03/2009 del 3 aprile 2009 resa dalla Commissione Tributaria Provinciale di Rieti che ha accolto ricorsi riuniti proposti dalle  a patrocinio dell'avv. Gianmarco Tardella, contro tre avvisi di accertamento relativi ad IRPEF per l'annualità 2004.

Gli avvisi di accertamento concernono plusvalenza IRPEF ritenuta maturata a seguito dell'atto di vendita, in data 1 luglio 2003 e registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia di Viterbo, di un complesso immobiliare comprendente terreni edificabili, casali, immobili urbani e locali vari, avente estensione di oltre 48 ettari e insistente su area denominata " " sita a ridosso del centro abitato di "

Il valore del complesso, appartenente in comproprietà per 1/3 a ciascuna delle proprietarie alienanti ed in base a perizia giurata effettuata ai sensi dell'art. 7 della legge n. 448/2001 stimato in 1.993.563,00 euro, ai fini dell'imposta di registro e sulla base della valutazione effettuata dall'Ufficio fiscale, è stato determinato nella maggior somma di 2.537.600,00 euro.

Nel giudizio di primo grado le contribuenti hanno dedotto l'insussistenza della plusvalenza per mancata percezione "effettiva", secondo il principio "di cassa", del maggior corrispettivo presuntivamente computato dall'Ufficio, l'insussistenza di un maggior valore dell'immobile se comparato a quello di terreni vicini aventi analoghe caratteristiche e condizioni e, in via subordinata, l'inapplicabilità dell'irrogata sanzione.

L'Agenzia di Viterbo, costituitasi con controdeduzioni del 16 ottobre 2008, ha eccepito l'inammissibilità del ricorso per difetto di motivazione, ha confutato la fondatezza delle richieste ed eccezioni formulate dalle ricorrenti ed ha chiesto il rigetto dei ricorsi, con vittoria di spese.

La CTP di Rieti, respinta l'eccezione preliminare quanto all'inammissibilità per genericità del ricorso introduttivo, ha passato in rassegna giurisprudenza di legittimità in ordine all'accertamento del valore di beni immobili a fini IRPEF che sia fondato su risultanze accertative a fini imposta di registro, ha valutato la questione concernente la comparabilità con terreni aventi caratteristiche analoghe, ha esaminato la valenza giuridica della perizia giurata di stima redatta ai sensi dell'art. 7 della legge n. 448/2001 e, con la sentenza n. 41/03/2009 del 3 aprile 2009, ha accolto i ricorsi riuniti ed ha compensato tra le parti le spese di giudizio.

L'Agenzia di Rieti ha impugnato la sentenza ed ha chiesto la riforma della stessa, la conferma *in toto* dell'accertamento della plusvalenza, in quanto operato sulla base dell'accertamento di maggior valore effettuato in sede di applicazione dell'imposta di registro, dovendo essere la controparte a dimostrare che il prezzo reale incassato per la cessione dei terreni è inferiore a quello accertato per via presuntiva dall'U.T.E., infine la sospensione del giudizio in attesa della definizione della controversia principale in tema di registro.

Le contribuenti appellate hanno resistito tramite controdeduzioni del 19.7.2010 e successive memorie illustrative del 28.10.2011, del 29.4.2011 e del 14.2.2014, contestando la stima valutativa presuntiva di maggior valore del complesso immobiliare effettuata dall'U.T.E. di Viterbo, denunciando l'infondatezza dell'appello circa la sussistenza di un presunto maggior valore dei terreni, ribadendo di non avere incassato un corrispettivo maggiore di quello indicato nell'atto di compravendita (1.190.905,00 di euro) con correlata maturazione di plusvalenza tassabile a fini IRPEF. Hanno chiesto il rigetto del gravame, in

via subordinata la non applicazione delle sanzioni, infine si sono opposte alla sospensione del processo di appello richiesta dall'appellante.

Questa Commissione n. 38, tramite ordinanza istruttoria n. 27/38/2001 del 30 giugno 2011, ha onerato l'Ufficio appellante del deposito di copia del ricorso per Cassazione proposto avverso la sentenza n. 93/14/2010 del 23 febbraio 2010 della CTR di Roma che, giudicando su distinta impugnazione della Società acquirente del complesso immobiliare avverso l'accertamento fiscale a fini dell'imposta di registro, ha dichiarato inammissibile l'appello dell'Ente impositore perché privo dell'autorizzazione di cui all'art. 52, comma 2, del d.lgs. n. 546/1992.

L'incombente istruttorio è stato assolto mediante deposito del 2 settembre 2011.

Successivamente, tramite le ordinanze n. 27/38/11 del 30 giugno 2011 e n. 92/38/11 del 9 novembre 2011 e ritenuta la rilevanza ai fini del decidere della pronuncia della Cassazione, la Commissione ha disposto rinvii a nuovo ruolo della causa.

In prosieguo di tempo la Cassazione, con ordinanza n. 672 dell'11 gennaio 2013, ha accolto il ricorso avverso la sentenza n. 93/14/2010 del 23 febbraio 2010 ed ha cassato la sentenza, con rinvio nel merito ad altra Sezione della CTR del Lazio.

La presente causa è stata iscritta a ruolo per l'udienza del 5 marzo 2014.

All'udienza sono intervenuti il dott. Ceccarelli con delega per l'Ufficio appellante e l'avv. Tardella per le contribuenti.

Preliminarmente, il giudice relatore ha reso nota e sottoposto all'attenzione delle parti l'avvenuta pubblicazione della sentenza della CTR di Roma n. 1285/04/2014 del 3 marzo 2014, pronunciata all'esito del giudizio di rinvio.

L'Ufficio appellante di Rieti ha ribadito le proprie tesi e, in subordine, ha chiesto una sospensione in attesa dell'operato applicativo dell'ufficio di Viterbo.

La difesa delle contribuenti si è opposta alla richiesta di sospensione, ha insistito nelle proprie richieste ed ha depositato giurisprudenza.

La causa è stata spedita in decisione.

RAGIONI DI DIRITTO

La Commissione prende atto che il giudizio di rinvio disposto dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 672/12013 circa la lite concernente la determinazione del valore dell'immobile ai fini dell'imposta di registro - lite che è stata ritenuta avere un'influenza pregiudicante ai fini del decidere e che per questo ha indotto ai pregressi, disposti differimenti a nuovo ruolo della presente causa - si è concluso con la sentenza n. 1285/04/2014 del 3 marzo 2014, emessa dalla Sezione Quarta della CTR di Roma.

Detta sentenza ha definitivamente respinto l'appello dell'ufficio fiscale di Viterbo ed ha confermato la pronuncia di primo grado n. 84/02/08 del 13 maggio 2008 favorevole alle contribuenti, ritenendo essere priva di qualsiasi efficacia certificatoria l'effettuata valutazione di un maggior valore del compendio immobiliare compravenduto rispetto a quello dichiarato nell'atto di vendita e non motivata la legittimità della maggiore pretesa impositiva ai fini dell'imposta di registro.

Di conseguenza, essendo cessata la causa che, pur non idonea a configurare un giudicato esterno avente vincolante efficacia *extraprocessuale*, è stata comunque reputata rivestire una teorica influenza pregiudicante e che ha indotto la Commissione a disporre i precedenti rinvii, il presente giudizio di appello può ora essere definito nel merito.

Giova osservare, in generale, che un accertamento di maggior imposta a fini di registro ben può, dall'Ufficio fiscale, essere messo a base del computo di una plusvalenza imponibile a fini IRPEF derivata da cessione a titolo oneroso di terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria, essendo pacifico in giurisprudenza il principio secondo cui si è al

cospetto di una prova per presunzioni semplici, che l'Ufficio fiscale pone a sostegno della propria pretesa impositiva.

La presunzione semplice, come tale, può essere infirmata da elementi di prova contraria addotti dal contribuente e basati, invece, su di un diverso e documentato valore del terreno, come quello del prezzo o corrispettivo reale dichiarato nell'atto di compravendita e riscosso, anche alla luce delle caratteristiche del bene.

E' altrettanto pacifico in giurisprudenza che i principi relativi alla determinazione del valore di un bene trasferito in proprietà sono diversi a seconda dell'imposta che si debba applicare, posto che quando si discute di imposta di registro si ha riguardo al valore di mercato del bene, mentre quando si discute di una plusvalenza occorre verificare la differenza realizzata tra il prezzo di acquisto ed il prezzo reale di cessione. Ciò, tuttavia, non impedisce che l'Ufficio fiscale, dalla legge abilitato ad avvalersi delle presunzioni semplici, possa utilizzare una seconda volta gli stessi elementi già utilizzati in precedenza ed idonei, secondo l'ordinamento e salvo contraria dimostrazione, a provare il fatto posto a base dell'accertamento (cfr. sul punto: Cass. ord. n. 20013 del 2013).

Tutto questo tenendo qui fermo, è incontroverso in causa che l'Agenzia di Rieti ha computato la presunta plusvalenza a fini IRPEF scaturita dalla cessione a titolo oneroso del complesso immobiliare appartenente in comproprietà alle Sigg.re (

basandosi esclusivamente sul maggior valore accertato dall'Ufficio di Viterbo ad fini dell'imposta di registro.

Senonché, nel separato giudizio svoltosi in parallelo ed ora conclusosi con la sentenza n. 1285/04/2014 del 3 marzo 2014 emessa in sede di rinvio dalla quarta Sezione della CTR di Roma, è rimasta acclarata la sostanziale inadeguatezza probatoria della valutazione "per presunzioni" dell'area immobiliare effettuata dall'Ufficio di Viterbo, che ha stimato un valore unitario immobiliare pari a 50,00 euro per mc., in tal maniera lasciando priva di legittimità persino la pretesa impositiva azionata ai diversi fini dell'imposta di registro.

Naturalmente non è qui a parlarsi di effetti preclusivi derivanti da giudicato esterno (cfr. sul principio Cass. n. 4904/2007).

D'altro canto, tuttavia, è da considerare che anche il giudice di primo grado, nel rendere la sentenza n. 41/03/2009 del 3 aprile 2009 oggetto del presente giudizio in gravame e tramite adeguata e condivisibile motivazione, aveva già autonomamente riscontrato le carenze probatorie che affliggono la tesi dell'appellante Agenzia delle Entrate, atteso che a fondamento dei tre avvisi di accertamento concernenti la presunta plusvalenza IRPEF è stata in maniera pedissequa recepita unicamente la valutazione, presuntiva, svolta dall'UTE ai fini dell'imposta di registro, senza null'altro aggiungere in considerazione della diversità dei presupposti dell'obbligazione tributaria.

Né in appello l'Agenzia di Rieti ha addotto elementi diversi od aggiuntivi, insistendo piuttosto sull'avvenuto accertamento ai fini di registro fino a chiedere - e tuttora proseguire nell'insistere sul punto anche in udienza pubblica - la sospensione del presente giudizio di appello in attesa della definizione anche operativa della lite circa l'imposta di registro.

In conclusione, il Collegio reputa che esistono in atti elementi oggettivi plurimi, concordanti e più che sufficienti per ritenere del tutto insufficiente la "presunzione semplice" che è stata messa a base motivazionale degli avvisi di accertamento impugnati e, di conseguenza, la non legittimità degli stessi.

Per queste ragioni l'appello deve essere respinto e va integralmente confermata la sentenza di primo grado.

L'alto tasso di controvertibilità delle questioni di fatto e di diritto implicate, dimostrato anche dall'andamento della parallela controversia sfociata sino alla sede della legittimità e

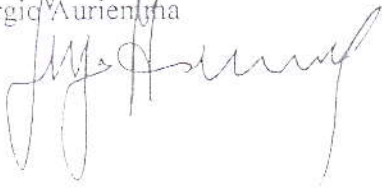
poi risoltosi in sede di rinvio, configurano seri e giusti motivi per disporre la compensazione tra le parti delle spese di lite.

P.Q.M.

La Commissione respinge l'appello e conferma integralmente la sentenza di primo grado.
Spese compensate.

Così deciso in Roma, il giorno 5 marzo 2014.

IL RELATORE
Sergio Auriemma



IL PRESIDENTE
Cappelli Paola

