



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE
DI BARI SEZ. STACCATA DI LECCE

riunita con l'intervento dei Signori:

- | | | | |
|--------------------------|----------|---------|------------|
| <input type="checkbox"/> | L'ABBATE | GENNARO | Presidente |
| <input type="checkbox"/> | ATTOLINI | CESARE | Relatore |
| <input type="checkbox"/> | DIMA | LUCIO | Giudice |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |

SEZIONE 23

SEZIONE

N° 23

REG.GENERALE

N° 1504/09

UDIENZA DEL

24/10/2013 ore 09:30

SENTENZA

N°

1630/23/15

PRONUNCIATA IL:

24 OTT. 2013

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

9 LUG. 2015

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 1504/09
depositato il 28/05/2009

- avverso la sentenza n. 366/9/08
emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di LECCE
proposto dall'ufficio: AG.ENTRATE DIR. PROVIN. UFF. CONTROLLI LECCE

controparte:

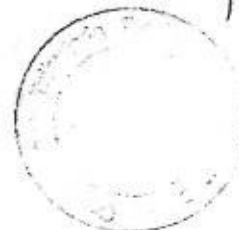
www.commercialistatelematico.com

difeso da:
VILLANI AVV. MAURIZIO
VIA CAVOUR N.56 73100 LECCE LE

Atti impugnati:
AVVISO DI ACCERTAMENTO n° RFE010200016/07 IRPEF 2002

Il Segretario

IL SEGRETARIO
Maria G. ...
[Signature]



Ritenuto in fatto

Con avviso di accertamento n.RFE010200016/2007, notificato il 7.2.2007 l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Gallipoli accertava in capo al contribuente _____, ai sensi degli artt.37 e 38 del DPR n.600/73 una acquisita plusvalenza ex art.81 (ora art.67) comma 1, lett.b del DPR n.917/86 di € 109.063,39 e determinata nella misura stabilita dall'art.82 (ora art.68) comma 2 dello stesso DPR. Su tale plusvalenza veniva determinata dall'ufficio una maggiore imposta (IRPEF anno 2002) di € 23.743,00 sulla quale venivano irrogate sanzioni per € 23.743,00. Previa presentazione della istanza di accertamento con adesione in data 29.3.2007 - a sensi e per gli effetti di cui all'art.6 comma 2 del D.lgs.n.218/97 - la contribuente produceva ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale di Lecce chiedendo, previa sospensione dell'esecuzione del provvedimento impugnato, l'annullamento dell'avviso di accertamento siccome ritenuto illegittimo per ragioni attinenti alle censure avanzate e riferibili sia a ragioni di fatto che di diritto, e che venivano sostenute da un perizia di parte ed da una perizia di ufficio agli atti del giudizio dinanzi al Tribunale di Lecce, contro il Comune di _____, avente ad oggetto i medesimi terreni di proprietà della contribuente iscritto al R.G. n.117/1991; chiedeva, inoltre, disporsi una consulenza tecnica di ufficio allo scopo di accertare la illegittimità ed erroneità della stima utilizzata dall'Agenzia delle Entrate di Gallipoli per pervenire alla determinazione della plusvalenza; con condanna dell'ufficio alle spese di giudizio con distrazione.

Costituendosi in giudizio l'Agenzia delle Entrate di Gallipoli, protestava la legittimità del proprio operato, osservando preliminarmente che, ai fini della imposta di registro, il valore accertato si era reso definitivo per tutti i venditori che avevano fatto acquiescenza; e quanto al ricorso proposto dalla odierna appellata, ne rilevava preliminarmente la intempestività con la conseguenza che l'accertamento era divenuto definitivo. In ordine ai motivi di ricorso avanzati dalla difesa della contribuente, ne contestava la fondatezza sia quanto alla eccepita nullità per difetto di motivazione, sia nel merito,

ritenendo corretta la valutazione che era stata data ai beni oggetto del trasferimento, siccome scaturita da una dettagliata e motivata stima UTE. Chiedeva inoltre che fosse respinta ogni pretesa censura alla legittima irrogazione delle sanzioni che erano state applicate in considerazione della condotta del contribuente, ritenuta colpevole, perché cosciente e indirizzata ad ostacolare la corretta determinazione dell'attività di accertamento; concludeva quindi per il rigetto del ricorso e per la condanna della contribuente alle spese di giudizio.

La Commissione Tributaria Provinciale di Lecce, Sez.9, previa concessione della chiesta sospensione della esecuzione, con la impugnata sentenza n.366/09/2008 del 10.6.2008, dando conto della genesi della controversia, che aveva avuto numerose vicissitudini e controversie con riscontri e valutazioni anche giudiziali, accoglieva parzialmente il ricorso determinando in € 90,00 al metro quadrato il valore del terreno che poteva essere assoggettato a tassazione separata, per la plusvalenza, e disponeva per la rideterminazione delle imposte e delle sanzioni, compensando tra le parti le spese di lite.

In particolare i primi giudici avevano dato accesso alla soluzione poi adottata in ragione della utilizzazione dell'unico parametro che avevano ritenuto essere utilizzabile, e costituito dall'atto pubblico di compravendita per notar i del 3.3.2005, nel quale il prezzo di vendita era stato fissato in € 90,00 al metro quadro; prezzo che i primi giudici avevano ritenuto di potere utilizzare a parametro utile per la valutazione dei 1.325 metri quadrati ceduti dalla l

Avverso tale sentenza ha proposto appello l'Agenzia delle Entrate di Gallipoli censurando la decisione dei primi giudici nella parte in cui si era pervenuti, in sentenza, alla determinazione del prezzo di vendita attraverso un parametro, laddove sarebbe stato necessario che la ricorrente, a tanto onerata, avesse dimostrato che la vendita era avvenuta, in effetti, ad un prezzo inferiore da quello risultante dalla determinazione fatta dall'Ufficio, il quale si era riferito invece all'atto per

notaio del 13.9.2002, per il quale ci si era avvalsi di una apposita stima UTE che aveva rideterminato il valore della porzione di terreno venduta dalla ricorrente elevandone il valore che era stato dichiarato in € 110.016,00 ad € 231.875,00. Al fine di protestare la legittimità del proprio operato ed a sostegno della impugnazione e della corretta valorizzazione, l'Ufficio osservava ancora che i venditori non avevano proposto ricorso ai fini della imposta di registro, così che l'accertamento del valore si era reso definitivo per acquiescenza nella misura maggiore stimata, né, con le proprie difese il contribuente aveva superato e vinto la presunzione di corrispondenza tra il prezzo che era stato accertato in sede di applicazione della imposta di registro e quanto invece effettivamente ottenuto, in misura inferiore, in occasione dalla vendita. Chiedeva pertanto la riforma della sentenza appellata, con declaratoria di legittimità e conferma del proprio operato e condanna dell'appellata alle spese di lite.

Si costituiva in giudizio la contribuente eccependo preliminarmente la inammissibilità dell'appello per mancanza di sottoscrizione dell'atto di impugnazione da parte di difensore abilitato; ed inoltre la inammissibilità dell'appello per mancanza dell'autorizzazione alla impugnazione data dall'Ufficio Contenzioso della Direzione Regionale delle Entrate della Puglia. Nel merito contestava l'appello dell'ufficio per la assunta mancanza di reali motivi di impugnazione che si valutavano come solo apparenti, mentre si introducevano motivi di censura alla medesima sentenza, a sostegno dell'appello incidentale con il quale si chiedeva la riforma della sentenza impugnata sia per quanto atteneva alla determinazione del valore dei cespiti venduti rideterminato in € 90,00 al mq. dai primi giudici, sia per ciò che riguardava la applicazione delle sanzioni che si assumevano essere state applicate in mancanza dei presupposti di legge mancando non solo il dolo, ma anche la colpa intesa come negligenza, imperizia ed imprudenza ovvero violazione per inosservanza a leggi e regolamenti, per mancanza assoluta nella contribuente di dell'elemento psicologico necessario.

Concludeva l'appellante incidentale per il rigetto dell'appello e per l'accoglimento dell'appello incidentale con l'annullamento dell'avviso di accertamento contenente le riprese a tassazione per plusvalenza e con la eliminazione delle sanzioni applicate. Con condanna dell'ufficio alle spese e competenze di giudizio.

Osserva la Commissione

che si debba preliminarmente sgomberare il campo dalle eccezioni preliminari e pregiudiziali avanzate rispettivamente da parte appellata-appellante incidentale. Invero, né la eccezione di mancanza di capacità processuale, e potere di sottoscrizione dell'atto di impugnazione da parte del dirigente dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio di Gallipoli, risulta fondata e condivisibile; né la presunta assenza di autorizzazione all'impugnazione merita accoglimento: questa infatti risulta ritualmente conferita con atto del 4.5.2009 dalla Direzione Regionale della Puglia della Agenzia delle Entrate con prot.n.2009/22697, a firma del **Dott. Gaetano Dragoni** ed agli atti del procedimento. Sono altrettanto privi di fondamento i pretesi vizi di motivazione di cui sarebbe affetta la sentenza dei primi giudici, i quali utilizzando di una argomentazione logicamente accettabile sono pervenuti ad un convincimento che può essere non condivisibile e/o censurabile per altro titolo e ragione, ma certamente non per essere assolutamente immotivato.

Quel che rileva nel presente giudizio è invece valutare se le argomentazioni proposte sia dall'Ufficio che dal contribuente possano sostenere una riforma della sentenza, laddove si rinvenga negli atti di causa una ragione che militi per una delle due soluzioni di riforma rispettivamente richieste dagli odierni litiganti.

L'Agenzia delle Entrate intende sostenere che la determinazione del valore realizzata dall'UTE sia quella che debba essere presa in considerazione ai fini di determinare la eventuale plusvalenza prodottasi e recuperata ai fini impositivi; da parte dell'appellante incidentale si sostiene invece che la rideterminazione del valore stimato in € 90,00 al mq. non rispecchi il reale valore del terreno ceduto dalla contribuente,

quando veniva venduto, sia perché l'intero comprensorio – ancora non comparto edilizio – non aveva capacità edificatoria (in quanto non bastevole a completare la maglia urbanistica), sia perché il valore preso a parametro era stato mutuato da altro atto di compravendita - disomogeneo - perché realizzato in data successiva, ma soprattutto perché riguardante una piccola consistenza immobiliare. Naturalmente l'appellante incidentale faceva conseguire a detta censura la correlata richiesta di totale eliminazione delle sanzioni irrogate siccome estranee alle ipotesi sanzionatori previste dalla legge.

Questa Commissione esaminati gli atti, i tempi e le modalità con cui si è costruito sviluppato il contenzioso che qui ci occupa, ritiene che le argomentazioni proposte da parte appellante-incidentale risultino essere oltre che più aderenti temporalmente ai fatti per come svoltisi, anche logicamente attagliate anche agli atti di data certa utilizzati come parametri anche dai primi giudici.

Appare infatti incontestato, da entrambe le parti in giudizio, che i terreni acquistati dalla società [redacted] prima dell'acquisto di mq.357 per il prezzo di € 32.180,00 avvenuto con atto per notar [redacted] del 3.3.2005, non potessero godere di alcuna capacità edificatoria, conseguibile e poi conseguita solo attraverso in successivo acquisto della modesta superficie di mq.357 in territorio di [redacted] al foglio 107. In ragione di ciò è ragionevole ritenere, oltre che commercialmente corretto ed utile, che i proprietari del necessario piccolo appezzamento di terreno ceduto, cercassero di lucrare il massimo possibile dalla cessione di una modesta estensione di suolo, che però nell'economia complessiva del potenziale acquirente era assolutamente necessaria per le divise finalità edificatorie.

Altrettanto ragionevole e logico, oltre che commercialmente ineccepibile, è il ritenere che gli acquirenti della pur modesta superficie – ma assolutamente necessaria per i propri fini edificatori – si fossero determinati a corrispondere un prezzo certamente superiore al reale

valore corrente di mercato del terreno richiesto, stante l'assoluta necessità di acquisirlo per i fini edificatori sopra accennati.

Peraltro, che il prezzo dei terreni oggetto del trasferimento, di cui oggi trattasi, non fosse quello individuato dall'UTE, risulta, oltre che dagli atti versati in giudizio ed aventi ad oggetto rapporti con la amministrazione comunale interessata per finalità di esproprio, anche da una perizia di parte giurata, realizzata nell'anno 2002, costituente allegato all'atto Gallo del 13.9.2002 e non efficacemente contrastata dall'appellante.

Inoltre risulta anche essere stata acquisita agli atti del presente giudizio la consulenza tecnica di ufficio, realizzata dall'Arch. [redacted] in sede giudiziale dinanzi al Tribunale di Lecce, nel giudizio iscritto al R.G.n.117/1991; da tale elaborato, di data certa, emerge un valore venale di mercato dei terreni (*valore che è ontologicamente estraneo al prezzo poi convenuto e pagato*) stimato mediamente in € 36,50 al mq., laddove da parte del Comune di [redacted] per gli stessi terreni in data 12.5.95 si era offerta una indennità di poco superiore ad L.10.000 (€ 5,20) a fronte di un prezzo corrente di mercato dei terreni similari (vigneti e seminativi) di L.20.000 (€ 10,50).

In sostanza, anche il valore attribuito dai primi giudici, di € 90,00 al mq, per i terreni della contribuente, peraltro gravati da usufrutto, appare lontano dalla realtà commerciale esistente in loco alla data di stipula del contratto di vendita [redacted] del 13.9.2002 (poi rettificato in data 8.112002); ed appare a questa Commissione che i prezzi indicati nell'atto di compravendita già richiamato debba riconoscersi essere coerenti con il mercato immobiliare apprezzabile all'epoca dei diversi trasferimenti.

Per le ragioni sopra esposte, la Commissione ritiene debba concludersi pervenendosi all'annullamento totale dell'avviso di accertamento RFE 010200016/2007, con il con il quale si accertava in capo alla contribuente una plusvalenza di € 109.063,39; e ciò da valere sia per le riprese impositive che, per l'effetto, in relazione alle sanzioni comminate. Invero, in giudizio, non è risultato affatto confermato il maggiore valore

indicato dall'UTE e poi utilizzato dall'Ufficio, che anzi le risultanze probatorie fornite e gli argomenti e documenti comunicati, hanno fondato, in questo giudice di secondo grado, il convincimento che il prezzo di cessione corrisposto alla contribuente sia stato, effettivamente, quello indicato nell'atto di compravendita che ha interessato, con altri, anche la stessa appellante incidentale.

Per l'effetto dovrà riformarsi anche la sentenza dei primi giudici, in senso coerente con quanto sopra ritenuto e deciso da questa Commissione.

Quanto alle spese la Commissione ritiene che possano opportunamente esser compensate in ragione della complessità e varietà delle questioni proposte ed affrontate dalle parti in causa.

P.Q.M.

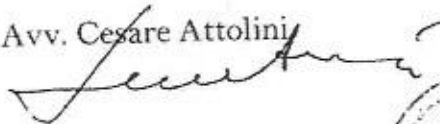
La Commissione rigetta l'appello principale ed in riforma della sentenza di primo grado, accoglie l'appello incidentale proposto dal contribuente; dichiara congruo il prezzo dichiarato dal contribuente. Compensa integralmente tra le parti le spese di giudizio.

www.commercialistatelematico.com

Lecce ~~24~~ 2013

Il Relatore

Avv. Cesare Attolini



Il Presidente

Dott. Gennaro L'Abbate

