



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE  
DI ROMA

SEZIONE 17

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	CAPPELLI	PAOLA	Presidente
<input type="checkbox"/>	MUSILLI	SANDRO MARIA	Relatore
<input type="checkbox"/>	DE SANTI	LEONARDO	Giudice
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 4646/2016  
depositato il 01/06/2016

- avverso la sentenza n. 24329/2015 Sez:27 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di ROMA  
contro:

**difeso da:**

AVV. TI G. BACIGAI LIPO S. LUCIDI E RAG. F. LUCIDI  
A

**proposto dall'appellante:**

AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE ROMA 1

**Atti impugnati:**

AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° 20111T002118000 REGISTRO 2011

- sull'appello n. 5467/2016  
depositato il 24/06/2016

- avverso la sentenza n. 25692/2015 Sez:31 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di ROMA  
contro:

SEZIONE

N° 17

REG.GENERALE

N° 4646/2016 (riunificato)

UDIENZA DEL

08/03/2017 ore 09:30

N° 1550/17/17

PRONUNCIATA IL:

8 MAR 2017

DEPOSITATA IN  
SEGRETERIA IL

23 MAR 2017

Il Segretario

ANTONIO MAIONE

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza n° 24329/27/15 del 22.10.2015 depositata in segreteria il 19.11.2015 la Commissione Tributaria Provinciale di Roma accoglieva il ricorso della *..... C.*, a cui è stato riunito il fascicolo RGAN 5467/2016 di *..... C.*, avverso l'avviso di rettifica e liquidazione n° 20111T002118000 con il quale l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Roma 1 rettificava il valore immobiliare della compravendita effettuata in data 11.01.2011, a rogito Notaio *.....* dal valore dichiarato di €. 320.000,00 al valore accertato in €. 450.800,00, liquidando le maggiori imposte ipotecaria e catastale, oltre sanzioni ed interessi per complessivi €. 10.704,32.

Avverso la sentenza l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Roma 1 ha interposto appello chiedendo la riforma della sentenza impugnata perché erronea in quanto dettata da una inesatta interpretazione dei fatti e delle norme da parte del giudice di primo grado, ritiene che l'operato dell'Ufficio risulta pienamente conforme al dettato di cui all'art. 51 del DPR 131/86, non essendo previsto per la valutazione OMI alcun allegato di stima e/o quotazione all'avviso di rettifica e liquidazione emesso, e facilmente rinvenibile anche dal contribuente via internet, conclude chiedendo l'accoglimento dell'appello con la conferma della legittimità dell'atto impugnato e la condanna della parte alle spese di entrambi i gradi di giudizio.

Il contribuente si costituisce depositando controdeduzioni all'appello eccependo l'infondatezza dell'appello erariale, la violazione e falsa applicazione dell'art. 52, comma 2/bis, del DPR n. 131 del 26.04.1986, la violazione e falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 51, 52 del DPR n. 131 del 26,04,1986 e dell'art. 1, comma 307, della Legge n. 296 del 27.12.2006 a seguito delle modifiche introdotte dalla Legge n. 80 del 07.07.2009, conclude chiedendo il rigetto dell'appello con la conferma della sentenza impugnata e l'annullamento dell'atto di accertamento con la conferma del valore dichiarato dal contribuente in €. 320.000,00 e la condanna alle spese di questo grado di giudizio.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello non è fondato e deve essere respinto.

La Commissione esaminata la documentazione in atti, rileva che l'Agenzia delle Entrate non può rettificare il valore di un immobile basandosi solo sulla stima effettuata "a tavolino" dai funzionari se poi il sopralluogo rivela che l'immobile è in uno stato di degrado. Tra i due dati, infatti, deve prevalere quello obiettivo, tramite diretta presa visione del bene in questione, e non quello astratto determinato dal confronto del quartiere e degli immobili limitrofi (Cfr. Corte di Cass. n° 12308 del 15.06.2016).

Le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), pubblicate con cadenza semestrale, individuano – per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare – un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.

Nell'ambito dei processi estimativi le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.

La Corte di Cassazione con ordinanza n° 9814/2016 ha puntualizzato che è principio assodato quello secondo il quale in tema d'imposta di registro, l'obbligo della motivazione dell'avviso di accertamento in rettifica del valore risulta assolto quando l'Ufficio enunci il *petitum* ed indichi le relative ragioni in termini sufficienti a definire la materia del contendere, con la conseguenza che va considerato adeguatamente motivato l'avviso di accertamento che rinvii ai dati contenuti in una stima effettuata dall'UTE.

Le conseguenze pratiche della sentenza, in tema di imposta di registro, è l'obbligo della motivazione dell'avviso di accertamento in rettifica del valore, il quale risulta assolto quando l'ufficio enunci il *petitum* ed indichi le relative ragioni in termini sufficienti a definire la materia del contendere, con la conseguenza che va considerato adeguatamente motivato l'avviso di accertamento che rinvii ai dati contenuti in una stima effettuata dall'UTE (Cfr. Corte Cass., Sez. Trib., sentenza n° 25559 del 03.12.2014; Cass. sentenza n° 21569 del 26.10.2016).

L'orientamento della giurisprudenza è ormai costante e la sa bene la stessa Agenzia delle Entrate che, nella circolare n° 16/E/2016 del mese di aprile 2016 ha sollecitato le direzioni locali a non limitarsi ai dati delle quotazioni OMI, né a quanto risulta dalle fotografie scattate dal satellite (vedi, ad esempio, Google Maps o Google Earth), ma di procedere sempre con delle verifiche sul luogo, in modo da accertare l'effettiva condizione di conservazione dell'immobile ed il suo apprezzamento concreto sul mercato.

Secondo la circolare in questione, l'individuazione del valore venale deve essere determinata confrontando più elementi come gli atti di immobili similari, il supporto dei funzionari-tecnici operanti nel settore catastale e accedendo presso l'immobile da verificare.

Dunque, al fine di determinare il valore dell'immobile, l'accertamento a tavolino, basato su criteri astratti ed eventuali – come, ad esempio, l'eventuale capacità edificatoria – non può prescindere dalle condizioni concrete del bene e queste ultime possono essere rilevate solo tramite un sopralluogo.

La Cassazione ha innanzitutto precisato che ai fini dell'imposta di registro, il valore del bene va individuato alla data della firma del contratto di vendita e vanno considerate sia le condizioni in quel momento sia le potenziali utilizzazioni. A tal fine, l'Ufficio può legittimamente ricorrere tanto alla stima comparativa, quanto al sopralluogo. Tuttavia, qualora vi sia una contraddizione tra i risultati delle stime comparative e quelle del sopralluogo, prevalgono queste ultime.

Se le informazioni acquisite sul luogo dimostrano lo stato di degrado del fabbricato, specifiche caratteristiche e la scarsa possibilità di vendita, non si può ignorare che siano state proprio queste causa a determinare un abbassamento del corrispettivo della compravendita. Neanche a ventilata ulteriore potenzialità edificatoria non può da sola costituire valida motivazione per l'avviso di accertamento per il recupero dell'imposta, è pertanto necessario che le stime immobiliari eseguite dagli uffici siano ben motivate.

La società ricorrente, al fine di fugare ogni dubbio sull'erroneità ed illegittimità della valutazione dell'Ufficio, ha incaricato un professionista di redigere una relazione di consulenza tecnico-estimativa, dettagliata e documentata, per la quale il valore di mercato dell'immobile è stato stimato in €. 365.000,00 alla data del 12.07.2012, e tiene conto degli interventi di ristrutturazione e riammodernamento eseguiti, pertanto alla data del rogito notarile avvenuto il 11.01.2011, l'importo di €. 320.000,00 doveva ritenersi congruo.

La sentenza appellata, condivisa da questo Collegio, è motivata e nella stessa figurano i riferimenti specifici alle contestazioni che la contribuente aveva sollevato in sede di ricorso.

**P.Q.M.**

01. La Commissione Tributaria Regionale di Roma respinge l'appello dell'Ufficio e conferma la sentenza impugnata;

02. Condanna l'appellante ufficio al pagamento delle spese di lite che liquida in €. 1.000.00 (euro mille/00), oltre oneri di legge.

Così deciso in Roma il 08.03.2017

Il Relatore

Il Presidente