

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SEZ	ONE
-----	-----

Nº 14

REG.GENERALE

N° 4573/11

UDIENZA DEL

		A COMMISSIONE TRIBUTARIA	REGIONALE			
	DI ROMA			SEZIONE 14	24/01/2012	ore 10:00
	riur	ita con l'intervento dei Signori:			SENTENZA	
		CELLITTI	SPARTACO	Presidente e Relatore	N°	
		PENNACCHIA	AMBROGIO	Giudice	4/14/	12
		TOZZI	GIANDOMENICO	Gludice	Of Marie Pr	10
					PRONUNCIATA IL	
					24/1/20	12
		The second secon			DEPOSITATA IN SEGRETERIA IL	
					25/1/20	12
	ha e	messo la seguerite				
			SENTENZA		II Segretario	0
(depos	ppello n° 4573/1 i sitato il 17/06/2011			Maci	4
	avver	so la sentenza nº 207/63/2010	5			
	511103	sa dalla Commissione Tributaria	Provinciale di ROMA		39	

controparte:



Atti impugnati:

AVVISO DI RETTIFICA E LIQUIDAZIONE n° 20061T028642000 REGISTRO AVVISO DI RETTIFICA E LIQUIDAZIONE n° 20061T028642000 IMP.IPOTECARIA AVVISO DI RETTIFICA E LIQUIDAZIONE n° 20061T028642000 IMP.CATASTALE

proposto dall'ufficio: AG.ENTRATE DIR. PROVIN. UFF. CONTROLLI ROMA 1

SUCCINTA ESPOSIZIONE DEI FATTI RILEVANI DELLA CAUSA

Con atto di compravendita per notaio Piccinetti del 30.11.2006 registrato in data 21.12.2006 serie 1T n.028642 la soc. Applicatione del 30.11.2006 registrato in data 21.12.2006 serie acquistava un appartamento (già adibito a laboratorio analisi) in coma acquistava un appartamento (già adibito a laboratorio analisi) in coma acquistava un appartamento (già adibito a laboratorio analisi) in coma acquistava un appartamento (già adibito a laboratorio analisi) in coma acquistava un appartamento (già adibito a laboratorio analisi) in coma acquistava un appartamento (già adibito a laboratorio analisi) in coma acquistava un appartamento (già adibito a laboratorio analisi) in coma acquistava un appartamento (già adibito a laboratorio analisi) in coma acquistava un appartamento (già adibito a laboratorio analisi) in coma acquistava un appartamento (già adibito a laboratorio analisi) in coma acquistava un appartamento (già adibito a laboratorio analisi) in coma acquistava un appartamento (già adibito a laboratorio analisi) in coma acquistava un appartamento (già adibito a laboratorio analisi) in coma acquistava un appartamento (già adibito a laboratorio analisi) in coma acquistava un appartamento (già adibito a laboratorio analisi) in coma acquistava un appartamento (già adibito a laboratorio analisi) in coma acquistava un appartamento (già adibito a laboratorio analisi) in coma acquistava un appartamento (già adibito a laboratorio analisi) in coma acquistava un appartamento (già adibito a laboratorio analisi) in coma acquistava un appartamento (già adibito a laboratorio analisi) in coma acquistava un appartamento (già adibito a laboratorio analisi) in coma acquistava un appartamento (già adibito a laboratorio analisi) in coma acquistava un appartamento (già adibito a laboratorio analisi) in coma acquistava un appartamento (già adibito a laboratorio analisi) in coma acquistava un appartamento (già adibito a laboratorio analisi) in coma acquistava un appartamento (già adibito a laboratorio analisi) in coma acquistava un ac
Sottoposto a giudizio di congruità il predetto valore era rettificato dall'ufficio in € 850.500,00 sulla scorta delle valutazioni effettuate per l'anno 2006 dall' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma per immobili con destinazione commerciale ubicati nel comune di zona centrale/ sallustiano, sulla base della media dei valori desunti da detta banca dati.
Contro l'avviso di rettifica e liquidazione n. 2006 1T028642000 notificato in data 04.11.2008, il contribuente proponeva ricorso contestando la nullità dell'avviso per violazione dell'art.7 L.212/2000 e art.52 c.2 bis dpr 131/86 inerente l'obbligo della motivazione, con particolare riguardo alla mancata allegazione all'atto della documentazione OMI, e la infondatezza, nel merito, del valore accertato non pertinente alla realtà del mercato e delle particolari condizioni del fabbricato, con scarsa vocazione commerciale alla luce di una relazione tecnica giurata dell'Ing.Gaetano Gargiulo di Napoli che determinava il valore dell'immobile in € 510.000,00.
Si costituiva in giudizio l'Ufficio insistendo sulla legittimità e sulla fondatezza dell'avviso di accertamento perché formulato in osservanza dei criteri dell'OMI con particolare riguardo alla consistenza del bvene, alla destinazione e alla ubicazione del medesimo in zona centrale e turistica.
La commissione tributaria provinciale di Roma sez. 63 con sentenza n. 207/63/10 depositata 30.04.2010 accoglie il ricorso compensando le spese di lite osservando tra l'altro che "gli elementi di valutazione considerati dal'ufficio impositore rappresentano aspetti di un giudizio di parte e tale considerazione vale per quanto indicato nella perizia depositata dalla ricorrente".
Appella l'Ufficio sui motivi svolti in prime cure contestando la erroneità della deisione in quanto immotivata e contraddittoria, insistendo per la conferma dell'accertamento.
Non risulta costituito nel presente giudizio il contribuente.

RAGIONI GIURIDICHE DELLA DECISIONE

In rito, va disattesa la eccezione del contribuente in ordine al difetto di motivazione dell'avviso di rettifica impugnato, sulla quale il primo giudice si limita a dire testualmente " non si ritiene fondato quanto eccepito sulla carenza di motivazione". L'esame si impone, pur in assenza di appello sul punto, poiché il difetto di motivazione costituisce una violazione di legge che non rilevata adeguatamente dal giudice può portare all'annullamento della sentenza.

In tema di imposta di registro, l'obbligo di motivazione dell'avviso di accertamento di maggior valore mira a delimitare l'ambito della ragioni adducibili dall'ufficio nell'eventuale successiva fase contenziosa e a consentire al contribuente l'esercizio del diritto di difesa, con la conseguenza che, al conseguimento di tali finalità, è necessario e sufficiente che l'avviso enunci il criterio astratto in base al quale è stato rilevato il maggior valore, con la facoltà del contribuente di dimostrare la infondatezza della pretesa fiscale anche in base a criteri non utilizzati per l'accertamento. (Cass. Sent. n. 3332 del 11.02.2009; Ord. n. 25377 del 02.12.2009). Orbene, i criteri fissati dall'OMI non hanno natura imperativa, ma valgono come ipotesi sintomatica, e non come prova, di occultamento di parte del corrispettivo; essi hanno natura di meri atti ricognitivi del valore di mercato, alla pari dei listini delle agenzie immobiliari e degli studi di settore (Cass. Sent. n. 20256/2008; n.21764 del 14.10.09; n. 15461 del 30.06.2010) e come tali ammettono la prova contraria da parte del contribuente.

La sufficienza della motivazione deve essere considerata sulla base del parametro della indicazione di essa e non in sua distesa, compiuta, dettagliata e minuziosa articolazione. Quelli che devono essere sufficienti e completi sono gli aspetti della indicazione e non il modo con cui la motivazione viene sviluppata, spiegata e articolata.(art. 3 L. 241/90). Del resto, la insufficienza della motivazione(ossia difetto della stessa nella indicazione dei presupposti di fatto e della ragioni giuridiche) deve essere qualificata come figura sintomatica dell'eccesso di potere ma come tale non configurabile per il procedimento impositivo il quale non essendo discrezionale non può essere viziato da eccesso di potere. Cosicchè, l'originaria mancanza o insufficienza della motivazione ancorchè vizio dell'atto, viene ad essere sanata in sede contenziosa con lacquisizione di elementi necessari per la stima in merito alla quale la pronunzia della commissione assume valore sostitutivo dell'originario provevedimento.

In tale situazione, pertanto, anche se l'atto presenta profili di illegittimità formal, in quanto non strettamente conforma al modello legale, sì da potersi definire irregolare, non vi è luogo alla comminatoria di alcuna nullità, perchè sanata, semmai, dal raggiungimento dello scopo in quanto la irregolarità non incide sulla esistenza e sulla validità dell'atto.

In definitiva, secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale del giudice di legittimità, non può essere dichiarata la nullità, per carenza di motivazione, di un avviso diaccertamento che indichi il presupposto del'imposta e renda nota la fonte informativa sottostante alla rettifica.

. Nel corso del giudizio, infatti, l'ufficio ha esplicitato nel dettaglio gli elementi dei conteggi di stima, come offerti dall'OMI e sui quali il contribuente ha ben evidenziato le incongruenze con specifico riguardo alle caratteristiche dei luoghi interessati.

La eccezione, pertanto, del contribuente sul difetto di motivazione dell'atto impugnato va disattesa.

Nel merito, il contribuente ha puntualmente contestato la fondatezza delle risultanze astratte dell'OMI le quali possono riguardare vaste zone territoriali, senza, però, tener conto delle particolari condizioni di fatto e di diritto di alcuni beni. E bene ha fatto il contribuente a dare la prova documentale delle proprie osservazioni e contestazioni con la produzione in giudizio di una relazione tecnica minuziosa e precisa che, oltre alla descrizione dei luoghi nei quali è compreso il bene compravenduto, ha riportato i dati catastali con le relative planimetrie, con la planimetria stralcio del P.P., sviluppo dei dati tecnici di valutazione e con foto dell'immobile compravenduto e dell'intera zona interessata, asseverata con giuramento. La perizia di parte privata ha posto in evidenza che la zona dove è situato l'appartamento non ha valenza commerciale tanto che sono ben pochi i negozi esistenti; pone, altresì, in rilievo che l'immobile si presenta internamente in mediocre stato di conservazione con impianti non a norma, soprattutto a causa ed in conseguenza della precedente destinazione a laboratorio di analisi ematologiche con contratto di locazione del 1989, onde la destinazione futura non può che essere quella a laboratorio in considerazione della conformazione del'immobile che non consente altre utilizzazioni se non previo esborso di ingenti somme di danaro per la sua agibilità. La precisa e minuziosa stima di parte determina il valore dell'immobile in € 510.000,00 proprio sulla base della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI del 2° semestre 2006 per i quali il valore ammonta a € 535.000,00 secondo quanto dichiarato dal contribuente in atto, anche se il prezzo, che è cosa diversa dal valore, è stato pattuito e pagato in € 440.000,00. Su tali esplicite osservazioni del contribuente, l'ufficio ha replicato facendo genericamente riferimento ai dati OMI, senza, peraltro, avvedersi che pure applicando gli stessi dati si perviene al valore dichiarato in atto dal contribuente.

Sintetizzando, dunque, i principi sulla valenza probatoria delle valutazioni OMI si può affermare che i valori OMI portano ad indicazioni di valori di larga massima, superabili dalla stima di un tecnico professionista all'uopo incaricato il cui eleborato rappresenta in maniera esaustiva e convincente il valore più probabile del bene specifico secondo il mercato.

Tutte queste circostanze di fatto non potevano essere considerate dall'OMI in sede di valutazioni data la loro natura di atti ricognitivi generali, che spesso prescindono dalla reale situazione di fatto del bene compravenduto, sicchè la efficacia sintomatica dei dati OMI può ritenersi superata dalla prova documentale offerta dal contribuente.

Del resto, l'ufficio nulla ha controdedotto in ordine alle specifiche contestazioni di merito del contribuente e alla stima tecnica di parte, limitandosi alla osservazione che " si tratta di una dichiarazione di parte che, liberamente valutabile dal giudice, non ha tuttavia valenza probatoria ex se". Ma l'osservazione oltre a costituire una illegittima inversione dell'onere della prova (che grava sull'ufficio), non sussistendo in materia tributaria alcuna presunzione di legittimità dell'avviso di accertamento (Cass. Sent. n. 11487 del 30.05.2005) secondo cui incombe all'ufficio fornire la prova anche mediante la esibizione di confacenti bollettini dei prezzi medi praticati dal mercato immobiliare e dell'esattezza del calcolo effettuato (Cass. Sent. n.24086 del 10.11.2006), risulta infondata alla luce delle risultanze in atti, giacchè le circostanze si assumono come riconosciute e fondate in base al principio della non contestazione ex art. 115 cpc come modificato dalla legge 69/2009.

In conclusione, attesa la prova offerta dal contribuente in ordine alla valutazione del bene caratterizzato dalle circostanze di fatto enunciate e ritenuta pienamente attendibile la perizia prodotta redatta dall'ing. non contestata dall'ufficio, l'appello dell'ufficio va respinto con la conferma della sentenza impugnata e con la conferma del valore del bene compravenduto pari a € 535.000,00. Nulla per le spese in assenza di attività difensiva del contribuente.

P.Q.M.

respinge l'appello dell'Ufficio e conferma il valore dichiarato del bene compravenduto in € 535.000,00. Spese compensate.

Roma 24.01.2012

IL PRESIDENTE RELATORE ESTENSORE
Spartaco Collini