



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE

DI TOSCANA

SEZIONE 3

riunita con l'intervento dei Signori:

☐ GRECO CARLO Presidente

☐ SORANO ANGELO Relatore

☐ CIACCI ANTONIO GIOVANNI Giudice

☐

☐

☐

☐

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. /2019
depositato il 12/02/2019

- avverso la pronuncia sentenza n. 647/2018 Sez:2 emessa dalla Commissione
Tributaria Provinciale di LUCCA
contro:

S.R.L.

55100 LUCCA

difeso da:

LORENZI AVV. JACOPO
VIA ANGELO ORZALI 76 55100 LUCCA

contro:

difeso da:

AMATO AVV. FRANCO
VIALE CASTRACANI 395 55100 LUCCA

contro:

difeso da:

AMATO AVV. FRANCO
VIALE CASTRACANI 395 55100 LUCCA

contro:

SEZIONE

N° 3

REG.GENERALE

N° /2019

UDIENZA DEL

17/09/2021 ore 09:30

N°

1106/3/2021

PRONUNCIATA IL:

17/09/2021

DEPOSITATA IN
SEGRETERIA IL

6/10/2021

Il Segretario

IL SEGRETARIO DI SEZIONE

(Giuseppe Apicella)

Giuseppe Apicella





SEZIONE

N° 3

REG.GENERALE

N° /2019

UDIENZA DEL

17/09/2021 ore 09:30

(segue)

difeso da:
AMATO AVV. FRANCO
VIALE CASTRACANI 395 55100 LUCCA

proposto dall'appellante:
AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE LUCCA
VIA DI SOTTOMONTE N.3-LOC. GUAMO 55060 CAPANNORI LU

Atti impugnati:
AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° _____ REGISTRO 2016

AGENZIA DELL'ENTRATE DI LUCCA

C/O

SRL (parte acquirente)

(parte venditrice)

(parte venditrice)

(parte venditrice)

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

L'Agenzia delle Entrate di Lucca propone appello per la riforma della sentenza n.647/02/2018 pronunciata dalla CTP di Lucca in data 09/10/2018 depositata il 05/11/2018 e notificata in data 28/11/2018 -R.G. /2018 (riunificato), che aveva accolto il ricorso avverso l'avviso di liquidazione e rettifica n. registro. Valore della lite euro 18.655,71 interessi compresi.

L'Agenzia delle Entrate di Lucca chiede l'annullamento della sentenza di I grado in quanto:

Fatto: con atto pubblico rogato dal notaio in data e registrato presso l'Ufficio territoriale di Lucca in data , si procedeva alla vendita di un immobile ad uso commerciale, sito in Lucca alla via , censito C/1, classe 8, mq.162 superficie catastale mq.231, di proprietà

, a beneficio della SRL per un importo di euro 650.000,00. Tale atto veniva assoggettato a controllo fiscale relativamente alla valutazione di congruità dell'importo di cessione esposto nel rogito notarile, alla luce dei valori in comune commercio attribuibili al cespite immobiliare trasferito. Nell'ambito della predetta attività di controllo, emergeva la non congruità del corrispettivo esposto in atto, fondandosi su elementi probatori di carattere reddituale e comparativo, ai sensi e per gli effetti dell'art.51, comma 3 del DPR n.131/86, avendo, poi, l'Ufficio corroborato ab origine di non congruità sui valori periziali dell'UTE ed addivenendo, successivamente ed in ragione alle risultanze di una fase di contraddittorio endoprocedimentale esperito con le parti, ad una riduzione del valore in comune commercio determinato dall'UTE (1.333.000,00), al valore di euro 853.500,00.

All'esito di tale giudizio estimativo, l'Ufficio notificava ai coobbligati l'avviso di rettifica e liquidazione n. , a mezzo del quale si provvedeva alla richiesta di maggiore imposta di registro di euro 18.315,00 più interessi; di poi, in sede di mediazione l'Ufficio ha provveduto a rimodulare la pretesa tributaria, attestando la materia imponibile accertata sulla cifra di euro 780.000,00; per cui il comportamento dell'A.F. è stato corretto.

Per cui la sentenza di I grado deve essere censurata per tre motivi:

- 1- Violazione dell'art.51, comma 3 TUIR, in quanto la CTP di Lucca avrebbe dovuto dare rilievo al criterio di stima comparativi;
- 2- Violazione dell'art.51, comma 3 TUIR, perché in realtà l'abbattimento della materia imponibile accertata avrebbe denotato un corretto utilizzo del potere di rettifica;
- 3- Conseguente illegittimità della condanna alle spese.

Alla luce di quanto è stato esposto si

CHIEDE

- In via principale, annullamento della sentenza e la conferma della legittimità e fondatezza dell'atto impugnato;
- In subordine, di confermare la valutazione del cespite immobiliare in argomento al valore in comune commercio determinato dall'Ufficio finanziario in sede di proposta mediativa, non accolta dalle parti private.

Per effetto del predetto annullamento della pronuncia impugnata, si chiede altresì la riforma del capo della sentenza relativo alla condanna dell'Ufficio alle spese processuali e la conseguente pronuncia, in parte qua, di una misura giudiziale di carattere compensativo.

Con vittoria di spese ed onorari.

A sostegno si citano sentenze della Corte di Cassazione.

Gli appellati, nelle memorie di costituzione in giudizio, contestano tutte le argomentazioni della parte avversa e l'atto di controdeduzioni conterà di sei motivi di ricorso, tutti corredati da puntuale documentazione probatoria:

1. Grave vizio di motivazione e difetto di adeguata istruttoria, in violazione dell'art.52, comma 2 bis, DPR n.131/1986 e per difetto assoluto di prova, in violazione dell'art.1697 c.c.: nell'avviso di liquidazione l'Ufficio non ha dato la minima spiegazione in ordine alle puntuali eccezioni formulate avverso la perizia sommaria dell'UTE che di fatto è rimasta immutata e "l'abbattimento" di valore "accordato" dall'Ufficio ha dimostrato un uso strumentale e distorto del criterio comparativo;
2. Violazione degli art.51 e 52, DPR n.131/1986: la perizia dell'UTE, lungi dall'aver preso in minima considerazione le caratteristiche intrinseche del fondo, si è basato solo ed esclusivamente sui valori OMI, inidoneo-come oramai pacifico- a fondare da soli la rettifica;
3. Manifesta violazione dell'art.51, comma 3, DPR n.131/1986: il valore dichiarato in atti (euro 650.000,00) è stato il frutto di una ricostruzione che ha tenuto conto delle caratteristiche materiali del fabbricato; con questo motivo, poi, è stata prodotta la perizia di stima di parte, che ha emerso l'uso distorto dei due "comparabili", scelti dall'Ufficio;
4. Violazione dell'art.51, comma 3, TUR: gli appellati hanno prodotto la prova che il fondo era stato messo in vendita, tramite agenzia immobiliare, al prezzo trattabile di euro 700.000,00, che è sceso a causa dei lavori da doversi eseguire;
5. Violazione dell'art.51 del TUR: il fondo, oggetto di cessione, era oggetto di locazione commerciale al momento dell'acquisto e, pertanto, il suo valore commerciale poteva essere ritratto, in alternativa al metodo della stima per comparazione (metodo scelto

dall'Ufficio) e a quello di stima diretta (utilizzato dalla perizia di parte privata), con il metodo indiretto della capitalizzazione della rendita: è così che si dimostra, tramite il valore attuariale dell'immobile, l'assurdità del valore rettificato dall'Ufficio;

6. Da ultimo, ma non certo per ordine d'importanza, i contribuenti fornivano, tra le altre, una prova schiacciante in ordine alla pretestuosità dell'accertamento dell'Ufficio, consistente nella valutazione estimativa formulata dall'istituto di credito che aveva concesso il mutuo per l'acquisto e che aveva valutato il valore commerciale del bene ai fini ipotecari. Nell'appello, l'Ufficio replicava che tale valore non era attendibile perché le banche fanno sempre un apprezzamento prudente del valore, quindi senza ombra di dubbio era da ritenere corretto il valore accertato dalla Parte pubblica. In realtà il valore periziato dalla banca era di 413.000,00 euro che è il valore commerciale su cui si calcola l'imposta di registro, in linea con quello dichiarato in atti.

Sulla base di quanto esposto ed argomentato si

CHIEDE

- Di rigettare l'appello dell'Agenzia dell'Entrate di Lucca, confermando la sentenza di primo grado e dichiarare l'illegittimità dell'avviso di liquidazione, ribadendone l'illegittimità e l'infondatezza.
- Con condanna dell'Agenzia dell'Entrate al ristoro delle spese di lite.

Si citano, a sostegno, varie sentenze della Corte di Cassazione.

All'odierna trattazione la causa viene posta in decisione.

MOTIVO DELLA DECISIONE

L'Agenzia delle Entrate di Lucca, per la valutazione dell'immobile ha preso come parametri di riferimento la perizia dell'UTE ed il cosiddetto "metodo della comparazione", metodi che devono essere considerati di mero indizio, perché non tengono conto del mercato immobiliare caratterizzato da una estrema volatilità, specialmente in periodi di crisi economica, e soffre di caratteristiche peculiari che impediscono un facile confronto tra domanda aggregata ed offerta aggregata, che in periodo di crisi, tali caratteristiche tendono ad accentuare la rarefazione dei prezzi e la loro poca attitudine ad esprimere un valore attendibile. In tali condizioni è difficile individuare compravendite paragonabili sia per numero che per qualità e se si considera, poi, che l'immobile è locato il suo valore è deprezzato (cfr. Cass., 23/07/1968, n.2654). I parametri adottati, nel caso in esame, sono stati applicati erroneamente, in quanto l'Ufficio non ha tenuto conto che l'immobile è un ristorante ubicato in una traversa della via principale di Lucca (via Dell' Anfiteatro e non piazza Dell' Anfiteatro), è interrato, e non seminterrato, in una zona chiusa al traffico, necessario di manutenzione e riparazioni ed è locato, mentre i due fondi presi a confronto riguardano attività diverse, metrature diverse e localizzazione diversa e più appetibili in quanto negozi di abbigliamento, ubicati nella via più elegante di Lucca. In merito, la giurisprudenza in materia ha stabilito, con sentenza della Corte di Cassazione n.12308 del 15.06.2016 che nelle rettifiche immobiliari "prevale sempre lo stato effettivo del bene"; la rettifica del valore dell'immobile è invalida se l'esito di un sopralluogo conferma uno stato di

fatto dell'immobile diverso da quello considerato dall'Ufficio, ed ancora, con sentenza dell'8.05.2016, La Cassazione ha stabilito che nel valutare i criteri di cui all'art.51, comma 3, del TUR, l'Ufficio deve tener conto di elementi di valutazione non già apodittici e stereotipati, bensì concreti ed obiettivi," tra cui lo stato manutentivo del bene, le caratteristiche peculiari dell'immobile, l'ubicazione, la quantità di possibili compratori". Elementi che sono stati dimostrati dagli appellati sia nella perizia di parte, sulla base del metodo della capitalizzazione, che in quella della banca, che ha determinato il valore di mercato in euro 666.000,00.

Infine, è da evidenziare due elementi:

1. La consistenza e classe catastale in valutazione ha classe n.8 e rendita di euro 4300,00; mentre quelli comparati hanno, una classe 20 e rendita di euro 13.608,64 e l'altro, classe 15 e rendita euro 6.502.88.
2. È significativo che nella perizia dell'UTE, come giustamente hanno osservato i giudici di prima cure, il valore del bene è stato determinato inizialmente nella somma di euro 1.333.000,00, poi ridotto dall'Ufficio a euro 853.000,00 nell'avviso di liquidazione, e ancora, ad euro 780.000,00 in sede di mediazione dimezzando la valutazione iniziale.

Tali circostanze fanno presupporre che i meccanismi di stima e valutazione adottati non sono stati idonei a dimostrare la loro veridicità.

Per le motivazioni esposte l'appello deve essere rigettato.

P.Q.M.

La Commissione Tributaria della Toscana, sez.3°, definitivamente pronunciando, così provveda: Respinge l'Appello, condanna l'appellante alle spese di giudizio che liquida in euro 1.000,00, oltre diritti e oneri come per legge.

Così deciso in Firenze, il 17/09/2021.

IL RELATORE

Dott. Angelo Sorace



IL PRESIDENTE

Dott. Carlo Greco