

Commissione Tributaria Regionale per la Lombardia
Sezione/Collegio 12
Sentenza del 23/09/2020 n. 1955

L'Agenzia delle Entrate- Direzione Provinciale I di Milano ha proposto appello avverso la sentenza n.4203/1/17 resa in data 04.04.2017 e depositata in data 15.06.2017 dalla Commissione Tributaria Provinciale di Milano con la quale sono stati accolti i ricorsi riuniti proposti da M. It. s.p.a. e N. O. s.r.l. avverso l'avviso di liquidazione n. X relativo ad imposta catastale ed ipotecaria sulla rideterminazione del valore di un bene immobile sito a M. Via P. n. X compravenduto nel 2014.

Nel ricorso di primo grado i ricorrenti, nella rispettiva qualità di acquirente ed utilizzatore del bene immobile in questione, hanno chiesto l'annullamento dell'atto impugnato eccependo l'inadeguatezza dei valori Omi a rappresentare il valore di mercato di uno specifico immobile, l'inadeguatezza dei valori di listino dei prezzi degli immobili CIAA a rappresentare il valore di mercato di uno specifico immobile concludendo per la correttezza del valore indicato nell'atto di compravendita.

Costituendosi nel giudizio di primo grado l'Agenzia delle Entrate ha sostenuto la legittimità del proprio operato e chiesto la reiezione del ricorso.

La sentenza impugnata ha parzialmente accolto i ricorsi dichiarando il metodo utilizzato dall'Ufficio- frutto della media aritmetica fra valori OMI, valori FIMAA e capitalizzazione del reddito di locazione finanziaria- seppur lodevole non convincente perché lontano dal valore di venale commercio dell'immobile in questione meglio rappresentato nella perizia stragiudiziale di stima effettuata antecedentemente alla compravendita. I giudici di primo grado hanno quindi ritenuto di dover confermare il valore indicato nella predetta perizia pur sempre superiore a quello dichiarato nell'atto di compravendita.

L'appellante eccepisce violazione e falsa applicazione degli artt.51 e 52 del DPR n. 131/86 e carente motivazione della sentenza ponendo in evidenza che i giudici di primo grado non hanno specificato le ragioni per cui è stato disconosciuto il metodo indicato dall'Ufficio in favore della perizia di parte, metodo oggettivo e rispondente a quanto indicato dall'art. 52 DPR 131/86 e richiamato dalle circolari dell'Agenzia delle Entrate.

M. It. s.p.a. si costituisce nel giudizio d'appello eccependo, come la stessa circolare 16/E del 28.4.2016, abbia stabilito che valori Orni o FIMAA rappresentino solo un punto di riferimento iniziale cui va affiancata idonea istruttoria per la riferibilità allo specifico immobile. Contesta altresì, con riferimento al metodo patrimoniale la fonte di riferimento per la determinazione del saggio di rendimento, ribadendo che la stima del reale valore di venale commercio di un immobile va effettuata tenendo in considerazione le reali consistenza e stato del medesimo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

E' oramai principio consolidato nella giurisprudenza della Suprema Corte quello secondo cui, in tema di imposta di registro, l'avviso di liquidazione non può essere fondato esclusivamente sullo scostamento tra il corrispettivo dichiarato nell'atto di compravendita ed il valore del bene risultante dalle quotazioni OMI pubblicate sul sito web dell'Agenzia delle entrate, atteso che queste non costituiscono fonte di prova del valore venale in comune commercio, il quale può variare in funzione di molteplici parametri (quali l'ubicazione, la superficie, la collocazione nello strumento urbanistico), limitandosi a fornire indicazioni di massima e dovendo, invece, l'accertamento essere

fondato su presunzioni gravi, precise e concordanti. (ex plurimis Cass. Sez. 5 - , Sentenza n. 21813 del 07 /09/2018).

Analogo ragionamento può farsi per i valori FIMAA.

Quanto al metodo di capitalizzazione, vale, parimenti, il principio su esposto tanto più se, come nel caso di specie, è stato tratto dall'Ufficio da un noto sito di compravendite immobiliari (Idealista.it) la cui oggettività non può ritenersi superiore a quella data da un professionista del settore con perizia giurata .

In altri termini, il metodo utilizzato dall'Ufficio per determinare il valore di venale commercio dell'immobile compravenduto non è errato in astratto, come del resto rilevato dai giudici di prime cure, ma costituisce un punto di partenza e risulta incompleto perché non si è dato ragione della specificità dell'immobile in questione.

In particolare, non è possibile applicare, ad esempio, valori medi o ottimali riferiti agli uffici per un immobile costituito da un seminterrato più simile ad un laboratorio che non a quella tipologia.

La perizia di stima stragiudiziale prodotta dalle parti, risulta quindi più aderente al reale valore di mercato dell'immobile in questione perché tiene conto delle specificità del medesimo e giustifica in ragione dello stato manutentivo riscontrato, dell'ubicazione e della particolare tipologia il valore attribuitogli.

In conclusione la sentenza di primo grado deve essere integralmente confermata.

Le spese del grado meritano integrale compensazione fra le parti.

P.Q.M.

La Commissione Tributaria Regionale per la Lombardia,

Respinge l'appello.

Spese compensate.