



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE
DI COSENZA

SEZIONE 9

riunita con l'intervento dei Signori:

- | | | | |
|--------------------------|-------------|---------------|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> | D'INGIANNIA | GIUSEPPINA | Presidente e Relatore |
| <input type="checkbox"/> | FERRUCCI | GIUSEPPA ANNA | Giudice |
| <input type="checkbox"/> | MADDALENA | FRANCESCO | Giudice |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |

ha emesso la seguente

SENTENZA

0001

- sul ricorso n. 2763/2015
depositato il 07/05/2015

- avverso AVV.RETT.LIQUID n° 20121 IPOTECAR.-ALTRO
- avverso AVV.RETT.LIQUID n° 20121 REGISTRO

contro:
AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE COSENZA

proposto dal ricorrente:

difeso da:
RUSSO GIUSEPPE
VIA CAV.P.LONGO 33 87028 PRAIA A MARE CS

SEZIONE

N° 9

REG.GENERALE

N° 2763/2015

UDIENZA DEL

08/10/2018 ore 09:30

N°

2080/2019

PRONUNCIATA IL:

08/10/2018

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

16/04/2019

Il Segretario



Antonio Rizzo

Svolgimento del processo: Con ricorso n. 2763/15 depositato il 07.05.2015, presso la Commissione Tributaria Provinciale di Cosenza, il sig. _____, in qualità di rappresentante legale della società "_____", con sede in _____ (CS), rappresentato e difeso dal Dott. RUSSO Giuseppe, ha impugnato l'avviso di rettifica e liquidazione imposta n. 20121 _____, emesso dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Territoriale di Paola a seguito della compravendita di un appezzamento di terreno edificabile sito nel Comune di _____; compravendita avvenuta con atto pubblico per Notar _____, stipulato il _____ 2012, serie _____. Con detto avviso il valore finale dichiarato in €. 60.000,00 veniva accertato in €. 92.787,00.

Il ricorrente, per il tramite del difensore, ha eccepito: a) la nullità dell'atto impugnato, per violazione dell'art. 51 del DPR n. 131/1986, essendo privo di adeguata motivazione, in quanto l'Ufficio non ha indicato, in modo preciso e puntuale, il valore attribuito a ciascuno dei beni o diritti descritti nell'atto. Ha evidenziato, inoltre, l'infondatezza del riferimento fatto dall'Ufficio al valore di beni simili ceduti nel triennio precedente, in quanto l'Agenzia non ha allegato l'atto pubblico di comparazione, mentre il contribuente per dimostrare l'equità del valore dichiarato e per confutare l'accertamento si è rivolto ad un perito tecnico abilitato, il cui elaborato finale è stato presentato all'Agenzia e prodotto anche in giudizio; b) l'illegittimità della rettifica, poiché l'Ente impositore ha tenuto conto dei valori di mercato praticati nell'anno 2012, laddove, invece, l'acquisto del bene si era perfezionato nell'anno 2007, a seguito della manifestazione del consenso delle parti. Nell'anno 2007, invero, la società aveva già corrisposto il prezzo d'acquisto ed il venditore aveva consegnato il terreno, tant'è che nel dicembre del 2007 l'acquirente aveva provveduto a completare la recinzione del bene in suo possesso; c) la nullità dell'atto per violazione dell'art. 42 del DPR n. 600/1973 e dell'art. 7 della L. n. 212/2000, perchè sottoscritto da funzionario diverso dal Direttore provinciale e privo di regolare delega; d) l'illegittimità delle modalità di applicazione degli interessi, non essendo indicati nell'atto il metodo di calcolo, né il periodo di riferimento.

Il ricorrente ha allegato copiosa documentazione, tra cui riproduzione fotografica della zona in cui ricade il terreno oggetto di accertamento; documenti attestante l'esecuzione di lavori in epoca antecedente alla stipula dell'atto notarile (anno 2012); atto pubblico di acquisto del terreno adiacente, stipulato nell'anno 2006, da cui si evince il valore dell'immobile.

Ha concluso chiedendo alla Commissione adita di annullare l'avviso di rettifica impugnato per i motivi enunciati nell'atto di impugnazione. Con condanna dell'Agenzia delle Entrate resistente al pagamento di tutte le spese processuali, incluse quelle per la mediazione.

L'Agenzia delle Entrate si è costituita in data 29.05.2015, mediante deposito di deduzioni scritte con cui ha contestato quanto dedotto in ricorso, sostenendo la correttezza del proprio operato, difendendo l'atto emesso, sia per ciò che attiene la motivazione, sia per ciò che attiene la legittimità della sottoscrizione del funzionario delegato. Nel merito ha sostenuto la fondatezza dell'accertamento, eseguito sulla scorta di ben individuati criteri di valutazione (comparativo ed estimativo), tenendo conto dei valori di mercato correnti nell'anno 2012, che è quello in cui è stato stipulato l'atto pubblico di vendita e, dunque, a parere dell'Ente, è l'anno in cui si è perfezionato l'effetto traslativo reale della vendita.

L'Agenzia delle Entrate ha concluso chiedendo il rigetto del ricorso, con condanna del ricorrente alle spese di giudizio, maggiorate del 50% per il rimborso delle spese di mediazione.

Con memorie illustrative, spedite a mezzo posta e pervenute in CTP in data 17.09.2018, il ricorrente ha replicato ai motivi adottati dall'Agenzia delle Entrate, ribadendo quanto già sostenuto nel ricorso, in merito ai vizi di illegittimità e di merito dell'accertamento.

All'udienza dell'08.10.2018, presenti i rappresentanti delle parti, il ricorso è stato deciso come da parte motiva.

Motivi della decisione: Il Collegio, dopo aver attentamente esaminato gli atti presenti nel fascicolo di udienza, ritiene quanto segue: a) l'art. 51, co. 1 e 2, del DPR n. 131/1986, prevede che l'Ufficio per effettuare la rettifica di valore debba avere riguardo ai trasferimenti anteriori di non oltre tre anni, che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni, ovvero

al reddito netto di cui gli immobili sono suscettibili, capitalizzato al tasso mediamente applicato alla detta data e nella stessa località per gli investimenti immobiliari, nonché ad ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai Comuni. Pertanto, non è nullo per mancanza assoluta di motivazione, quell'accertamento che contenga semplicemente l'enunciazione di un criterio astratto di valutazione senza fare riferimento a dati concreti e specifici. Tuttavia, in sede processuale l'Ufficio ha l'onere di precisare i criteri adottati nella determinazione del valore e, soprattutto, deve dimostrare in concreto se il valore desunto dall'applicazione di determinati criteri corrisponda al valore reale ed effettivo del bene oggetto dell'accertamento, tenuto conto delle sue peculiarità, della sua natura e di ogni altro utile elemento valutativo. Orbene, nel caso di specie l'Amministrazione Finanziaria, pur avendo indicato nell'avviso i criteri utilizzati (valore di trasformazione del terreno e criterio comparativo), non ha confutato in modo preciso ed analitico la valutazione peritale con cui il ricorrente ha contestato la rettifica del valore dichiarato, considerando anche l'incidenza degli oneri finanziari. In altri termini, l'Agenzia non ha adempiuto all'onere della prova di cui all'art. 2697 cod. civ., non avendo dato prova contraria di quanto assunto e dimostrato dal ricorrente; b) è altresì fondata l'eccezione di parte ricorrente di nullità dell'avviso di rettifica e di liquidazione per vizio di delega. Invero, l'art. 42 del DPR n. 600/1973, al primo comma recita testualmente: *“Gli accertamenti in rettifica e gli accertamenti d'ufficio sono portati a conoscenza dei contribuenti mediante la notificazione di avvisi sottoscritti dal capo dell'ufficio o da altro impiegato della carriera direttiva da lui delegato”*. La delega, affinché sia validamente conferita ai fini delle attribuzioni del potere spettante al capo dell'Ufficio, è necessario che: sia **motivata** (ad esempio a causa di malattia del capo Ufficio); abbia un **termine di scadenza**; sia **nominativa** (deve contenere il nominativo e non soltanto la funzione del soggetto delegato). Se manca anche uno soltanto di tali requisiti la delega sarà invalida e quindi in caso di contestazione del contribuente, l'accertamento sarà dichiarato nullo (cfr. Corte Cass. sentenze nn. 22803/2015 e 25280/2015). Nel caso di specie la delega, neppure allegata all'atto ma depositata dall'Agenzia solo in fase processuale, non possiede i predetti requisiti, per cui non è valida; c) è, altresì, fondata l'eccezione di

illegittimità dell'accertamento per erronea applicazione dei valori di mercato correnti nell'anno 2012. Invero, la vendita è un contratto consensuale che si perfeziona con il semplice consenso (e accordo) delle parti contrattuali (alienante e acquirente) (art. 1326 cod. cv.) e non anche con la consegna del bene compravenduto. Pertanto, il trasferimento della proprietà si verifica immediatamente, non appena le parti esprimono il loro consenso (c.d. *vendita reale*). Di conseguenza, da questo momento, si trasferiscono anche tutti i rischi relativi al bene. Nel caso di specie il ricorrente ha dimostrato, mediante copiosa documentazione, che l'acquisto del terreno oggetto di accertamento si era perfezionato nell'anno 2007, mediante la corresponsione del prezzo e la consegna del bene, tant'è che, per come risulta da ricevute e fatture fiscali, la società aveva provveduto a commissionare ed a far eseguire lavori di recinzione. L'Agenzia delle Entrate, pertanto, nell'eseguire l'accertamento avrebbe dovuto tener conto del valore di mercato che i beni immobili simili avevano nell'anno 2007 e non già nell'anno 2012.

Per tutto quanto sopra, l'avviso di rettifica in oggetto è illegittimo e, pertanto, viene annullato.

Restano assorbiti e superati tutti gli altri motivi dedotti nel ricorso.

La parte resistente viene condannata a pagare le spese processuali, liquidate in complessivi €. 1.266,00 di cui €. 66,00 per spese documentate e la restante parte per compensi di difensore, oltre Iva, se dovuta, ed accessori di legge.

PQM

La Commissione accoglie il ricorso e, per l'effetto, annulla l'avviso di rettifica impugnato. Liquidava le spese processuali in €. 1266,00 e le pone a carico della parte resistente. Il tutto con ogni effetto consequenziale di legge.

Così deciso in Cosenza il 08.10.2018



Il Presidente - Estensore