



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE
DI FORLÌ

SEZIONE 1

SEZIONE

N° 1

REG.GENERALE

N° 2015

UDIENZA DEL

12/10/2015 ore 09:00

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	URIZIO	SERGIO	Presidente
<input type="checkbox"/>	RICCI	PASQUALE	Relatore
<input type="checkbox"/>	ARDIGO'	LUCIO	Giudice
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 2015
depositato il 22/05/2015

- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° 20111 / 000 IPOTECAR.-ALTRO 2011
- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° 20111 / 1000 REGISTRO 2011

contro:

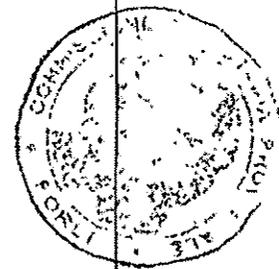
AG. ENTRATE DIR. PROVIN. UFF. CONTROLLI FORLÌ-CESENA

proposto dal ricorrente:

difeso da:

N°
391
PRONUNCIATA IL:
1.2 OTT. 2015

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL
2.6 OTT. 2015
Il Segretario



La _____ ricorre avverso l'avviso di liquidazione dell'imposta e irrogazione sanzioni n. 20111T _____ 000, notificato in data 28.11.2014, con cui l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena aveva contestato l'occultamento di parte delle somme corrisposte per il trasferimento di un immobile.

Fa presente che, con atto registrato in data 1.12.2011, aveva acquistato per € 140.000, unitamente al marito _____ un appartamento posto in Rimini, via _____

Osserva che l'Agenzia aveva rilevato uno scostamento tra il corrispettivo dichiarato ed il valore contenuto nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (€ 352.170) e che in base a ciò aveva attivato indagini bancarie.

A seguito di un invito con il quale veniva richiesto di giustificare le voci di prelevamento e addebito superiori a € 1.500, fa presente di avere presentato – come di verbale di comparizione in data 21.11.2014 – memoria esplicativa contenente le giustificazioni dei movimenti bancari. L'ufficio, ritenendo non chiarite operazione bancarie per € 41.900, rettificava il valore della compravendita da € 140.000 a € 181.900.

Deduce che l'Ufficio, partendo da un dato statistico privo di rilevanza, ossia quello della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ha attivato indagini bancarie ingiustificate.

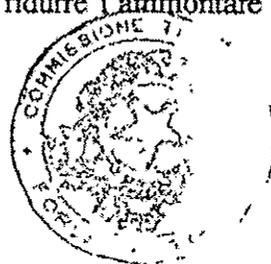
Osserva di avere fatto redigere una perizia analitica e dettagliata dalla quale è ricavabile che l'immobile è soggetto a vincoli urbanistici; è locato ancora per 8 anni; che è stato costruito circa 60 anni fa ed è stato oggetto di interventi eseguiti in maniera approssimativa e, in pratica, è inutilizzabile come appartamento. Evidenzia che sarebbe necessaria una lunga serie di interventi del costo approssimativo di € 121.500. L'accesso all'immobile si trova in un vicolo strettissimo e in prossimità sono assenti aree di sosta; questi elementi, a suo avviso, controbilanciano negativamente la sua collocazione centrale.

Evidenzia che la perizia fornisce la dimostrazione della congruità del prezzo di compravendita.

In ordine alle movimentazioni bancarie – premesso di avere due figlie, una madre di una figlia e l'altra di due – osserva di avere elargito regali ai due nuclei familiari in misura paritaria corrispondendo circa 20.000 euro ad ognuno. In relazione al primo nucleo familiare presenta estratto del conto corrente bancario, per un versamento di € 10.000 e dichiarazione della nipote di avere ricevuto € 10.000 in regalo; in relazione al secondo allega estratto del conto corrente bancario, per € due versamenti da € 5.000 e dichiarazione della figlia di aver ricevuto in regalo, in diverse occasioni complessivamente € 12.450.

Chiede di annullare l'avviso di liquidazione dell'imposta e in subordine di ridurre l'ammontare delle imposte e delle sanzioni comminate.

In data 22.5.2015 la ricorrente ha presentato istanza di sospensione urgente.



L'Ufficio fa presente che la rettifica non è stata operata sulla base del valore OMI che, invece, ha costituito la fonte d'innescio di un'attività di controllo che ha preso in esame i movimenti finanziari dell'acquirente, effettuati in prossimità dell'acquisto. Il controllo è stato, invece, attivato ai sensi dell'art. 53bis del DPR 131/86, che richiama gli articoli 31 e seguenti del DPR 600/73.

Osserva che lo scostamento rilevato tra il valore dichiarato per l'immobile in esame e il valore rilevato per immobili dello stesso tipo, ubicati nella stessa zona, è stato solo l'indizio da cui è partito il controllo, attivato attraverso indagini finanziarie.

Riferisce di avere esaminato i prelevamenti di importo superiore a € 1.000 e di avere ritenuto riconducibili al fabbisogno personale e della famiglia una serie di essi, e inoltre alcune operazioni di addebito, effettuate con assegni, in favore di figlie e nipoti, alcune delle quali peraltro indicate nel ricorso.

Secondo l'Ufficio le operazioni rimaste non giustificate e ricondotte a pagamento in nero sono le seguenti:

4.000 € del 28/07/2011;

4.500 € del 02/08/2011;

4.500 € del 11/08/2011;

2.450 € del 28/08/2011;

10.000 € del 07/09/2011;

2.450 € del 20/09/2011(giustificato per € 1.000 a favore della figlia);

10.000 € del 30/09/2011;

5.000 € del 28/7/2011.

Infatti mentre i prelevamenti con assegni a beneficio dei familiari trovano riscontro nei versamenti nei conti correnti di questi ultimi, i prelevamenti in contanti non trovano alcun riscontro.

Fa presente che l'immobile si trova in una via del centro storico di Rimini e ha una superficie di 140 mq. commerciali e che il valore OMI è di € 352.170.

Ritiene che la mancanza di idonee giustificazioni riguardo le operazioni bancarie contestate e il significativo scostamento del valore dichiarato costituiscano valida motivazione per rettificare il corrispettivo dichiarato da € 141.000 a € 181.900.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente occorre evidenziare che l'Agenzia delle Entrate ha fondato l'avviso di liquidazione sulle valutazioni OMI, nonché sulle indagini bancarie nei confronti della parte acquirente, elementi questi che, da soli, non rappresentano prove certe di avvenuto occultamento di parte delle somme



corrisposte. Invero le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare costituiscono un parametro che non può assurgere ad elemento identificativo del prezzo pattuito tra le parti. Infatti le quotazioni delineano un parametro, basato su valutazioni statistiche, che tutt'al più può ritenersi un elemento indiziario.

La fissazione del prezzo di scambio in una compravendita immobiliare spetta infatti alle parti, trovando origine dalla trattativa negoziale tra le stesse e può essere influenzato da svariati fattori.

Possono, infatti, sussistere diverse situazioni, suscettibili di incidere sul prezzo non facendolo coincidere con il suo valore astratto, riconducibili, a mero titolo di esempio, alla diversa forza contrattuale delle parti, a situazioni di necessità e di urgenza nel realizzare la vendita in capo al cedente e anche alla situazione di crisi che investe il mercato immobiliare.

Pare, di conseguenza, necessario sottolineare che le valutazioni in astratto attribuibili agli immobili, per essere oggetto di accertamenti fiscali, devono trovare ulteriori riscontri.

L'onere della prova di un'eventuale discordanza tra corrispettivo dichiarato e quello realmente versato incombe sull'amministrazione finanziaria e lo scollamento che può esservi tra il corrispettivo enunciato nell'operazione e il valore di mercato del bene potrebbe costituire solo un indizio della possibile discordanza di cui si diceva.

A questo proposito, nel caso in esame, si deve concedere la debita rilevanza alla consulenza di parte prodotta dalla ricorrente - basata peraltro su una analisi diretta - che ha attribuito una valutazione notevolmente diversificata rispetto a quella dell'Agenzia del Territorio, fondata su stime astratte, come avviene con riferimento alle quotazioni riferibili all'OMI.

Nella stessa viene evidenziata una serie di caratteristiche che qualificano l'immobile e forniscono una motivazione alla determinazione del valore che viene attribuito.

Per quanto riguarda le indagini bancarie le giustificazioni della ricorrente possono ritenersi congrue, anche se non tutte le movimentazioni sono state chiarite nel dettaglio. Questa Commissione, infatti, non ritiene determinante che l'acquirente non abbia indicato con precisione le modalità di spesa delle disponibilità prelevate, né può aderire alla tesi che detti importi siano stati necessariamente utilizzati per corrispondere parte del prezzo occultato. Non basta infatti che ci siano prelevamenti e/o versamenti non giustificati dalle parti; occorre invece che tra essi sussista un collegamento o che, quanto meno, sulla base anche di altri elementi, si possa evincere che effettivamente le movimentazioni bancarie siano rappresentative di un occultamento del prezzo. A questo proposito, il riscontro più evidente potrebbe essere l'accredito sul conto di parte venditrice dell'importo dei contestati prelievi.

Peraltro appare dubbio che detta rilevazione bancaria possa rappresentare una presunzione legale di cui all'art. 32 DPR 600/73. Infatti mentre tale norma viene utilizzata come presunzione nell'ambito



delle imposte dirette, producendo gli effetti nei confronti dello stesso soggetto sottoposto a controllo, sul quale incombe anche la prova contraria, è dubbio che lo stesso effetto possa essere esteso alle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nonostante il richiamo operato dall'art. 53 bis del DPR 131/1986, in quanto sarebbe sufficiente utilizzare le risultanze delle indagini finanziarie effettuate anche solo nei confronti di una delle parti, venditrice o acquirente, per motivare e ritenere sufficientemente fondato un atto impositivo che produce i suoi effetti anche in capo all'altra parte, la quale è certamente ignara delle operazioni bancarie eseguite dalla prima e non può disporre delle informazioni necessarie per poterle giustificare.

Per concludere si deve pertanto evidenziare che il valore dell'immobile parametrato alle quotazioni OMI è privo di attendibilità; questa considerazione viene implicitamente riconosciuta anche dall'Ufficio nel momento in cui perviene ad una determinazione finale che si distacca totalmente da quello dell'Osservatorio, peraltro oggettivamente sproporzionata rispetto al valore di mercato.

Nell'ambito dei rapporti interpersonali, come già accennato, le compravendite immobiliari possono essere condizionate da una pluralità di fattori, che in assoluto diviene difficile determinare e che possono portare le parti a definire rapporti contrattuali in difformità da quelli che vengono ritenuti i valori di mercato. A quest'ultimo proposito si deve ribadire che l'unico elemento di riferimento da ritenere attendibile è la perizia redatta dal professionista incaricato dalla parte.

Il ricorso, pertanto è fondato e va accolto.

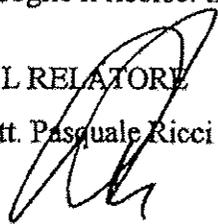
La particolarità e opinabilità delle questioni in esame determinano la sussistenza di motivi per compensare le spese.

P.Q.M.

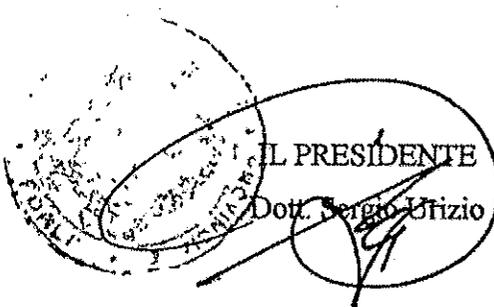
Accoglie il ricorso. Spese compensate.

IL RELATORE

Dott. Pasquale Ricci



Forlì, 12.10.2015



IL PRESIDENTE
Dott. Sergio Utizio

