REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE

DI LOMBARDIA SEZIONE 18

riunita con l'intervento dei Signori:

☐	IZZI	GIOVANNI	Presidente
☐	BALDI	CRISTIANO	Relatore
☐	SANTAMARIA AMATO	GAETANO	Giudice
☐			
☐			
☐			
☐			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 2156/2019
  depositato il 14/05/2019

- avverso la pronuncia sentenza n. 5128/2018 Sez:20 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di MILANO
  contro:

difeso da:

e da

contro:

difeso da:

e da

e da

SEZIONE

N° 18

REG.GENERALE

N° 2156/2019

UDIENZA DEL

22/01/2020 ore 09:30

N°

252/2020

PRONUNCIATA IL:

22/01/2020

DEPOSITATA IN SEGRETERIA IL

30/01/2020

Il Segretario

ASSISTENTE TRIBUTARIO
Salvatore CAVALIERI

(segue)

proposto dall'appellante:
AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE I DI MILANO
VIA DEI MISSAGLIA, 97 20142 MILANO MI

Atti impugnati:
AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° : OTECAR.-ALTRO 2015

DECISIONE

Sull'appello proposto da Agenzia delle Entrate, DP I di Milano

FATTO e DIRITTO

La controversia riguarda le maggiori imposte catastali richieste, alle parti contraenti, in seguito alla revisione del valore dell'immobile ceduto da euro [redacted] ad Euro [redacted], ai fini delle imposte ipotecaria e catastale.
La determinazione del prezzo di vendita avveniva in forza di due perizie di stima effettuate una dal venditore e l'altra dal compratore, rispettivamente di Euro [redacted] ed Euro [redacted].
Ai fini della rettifica, l'Ufficio adottava il c.d. "metodo dei flussi di cassa attualizzati", analogamente ai periti di parte privata, adottando però diversi tassi di capitalizzazione ed attualizzazione. Tale metodo, in particolare, determina il valore di mercato dell'immobile, oggetto di locazione, sommando i futuri redditi netti derivanti dall'affitto, attualizzati al momento della stima.
I giudici del primo grado, nell'accogliere i ricorsi, sottolineavano come l'Ufficio avesse utilizzato il valore medio di mercato dell'immobile ricavato dalle quotazioni della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Tali valutazioni, tuttavia, secondo l'impugnata sentenza "*sono connotate da caratteri di generalità e (conseguente) astrattezza che non solo trascurano le caratteristiche proprie del bene (certamente tali da incidere sul concreto valore di mercato), ma esasperano altresì gli aspetti presuntivi del metodo del cash flow nella specie adottato*". Di contro, apparivano maggiormente attendibili le perizie delle parti private in quanto fondate in modo concreto sul valore di mercato di immobili commerciali di medesime caratteristiche nello stesso contesto urbano,
Appella l'Ufficio ritenendo la sentenza di primo grado carente di adeguata motivazione. Rileva che i valori OMI sono riferiti proprio alla medesima area urbanistica e che il tasso di capitalizzazione applicato è lo stesso indicato dai periti di parte (l'Ufficio applica un tasso del 6,5 %, compreso tra il 5,75 ed il 7,78 indicati nelle due perizie dei contraenti).
Resistono con separate memorie la [redacted] s. p.a. e la [redacted] s.p.a.
L'appello veniva discusso e deciso all'udienza del 17 gennaio 2020.

***

L'appello non ha pregio essendo la sentenza di primo grado, contrariamente a quanto sostenuto dall'ufficio, adeguatamente motivata e tale da individuare un preciso iter logico motivazionale.
Con argomentazioni da cui questo Collegio non ritiene di discostarsi, la sentenza di primo grado affronta due distinti aspetti: il valore probatorio dei listini OMI e la maggior attendibilità in concreto delle perizie delle parti contraenti.
A quanto esposto, si aggiunga che le perizie provengono da soggetti terzi e indipendenti rispetto alle parti contraenti ed entrambe le perizie risultano redatte prima della stipula della compravendita (non essendo quindi precostituite al presente giudizio).
D'altra parte, le quotazioni OMI "*non costituiscono tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà estimativa, sicchè, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, sono idonee solamente a condurre ad indicazioni di valori di larga massima*"

(Cass. sent. n. 21569/2016). Non vi è motivo, pertanto, per negare alle parti private la possibilità di offrire una prova contraria. Prova che, d'altra parte, non si vede in quale altro modo possa essere offerta se non con perizia di stima.
Le spese di lite seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Rigetta l'appello e condanna l'Ufficio al pagamento delle spese di lite, liquidate in euro 1.500,00, oltre spese forfettarie (15%), iva e cpa, in favore di ciascuna delle due parti convenute.
Milano, 17 gennaio 2020

IL RELATORE
Baldi Cristiano

IL PRESIDENTE
Giovanni Izzi