



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di MILANO Sezione 2, riunita in udienza il 19/05/2023 alle ore 10:00 con la seguente composizione collegiale:

GUIDI PAOLO, Presidente
FORTUNATO NICOLA, Relatore
MORONI RICCARDOMARIA, Giudice

in data 19/05/2023 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 3326/2022 depositato il 02/08/2022

proposto da

Baia Blu Srl - 07157900965

Difeso da

Giorgio Tassi - TSSGRG62H11L175A
Roberto Tassi - TSSRRT69T09L175W

Rappresentato da Sergio Natale Dei Cas - DCSSGN60S01L563B

ed elettivamente domiciliato presso roberto.tassi@pec.studiotassi.net

contro

Ag. Entrate Direzione Provinciale I Di Milano

elettivamente domiciliato presso dp.1milano@pce.agenziaentrate.it

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. T9B062300260/2021 IVA-ALIQUOTE 2016

- sul ricorso n. 4179/2022 depositato il 19/10/2022

proposto da

Baia Blu Srl - 07157900965

Difeso da

Giorgio Tassi - TSSGRG62H11L175A

Roberto Tassi - TSSRRT69T09L175W

Rappresentato da Sergio Natale Dei Cas - DCSSGN60S01L563B

ed elettivamente domiciliato presso roberto.tassi@pec.studiotassi.net

contro

Ag. Entrate Direzione Provinciale li Di Milano

elettivamente domiciliato presso dp.2milano@pce.agenziaentrate.it

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. T9D03MD00403/2022 IRES-ALTRO 2017
- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. T9D03MD00403/2022 IVA-ALTRO 2017
- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. T9D03MD00403/2022 IRAP 2017

a seguito di discussione in pubblica udienza

Richieste delle parti:

La parte ricorrente chiede l'accoglimento delle conclusioni già formulate in atti e la parte resistente insiste invece per il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I Proc. n. 3326/2022 e n. 4179/2022 vengono riuniti per connessione, in quanto gli atti impugnati traggono origine dalla stessa verifica fiscale nei confronti della società ricorrente per le annualità 2015, 2016 e 2017 e si fondano sui medesimi presupposti impositivi ancorché riferiti ad annualità successive.

Oggetto dell'attività di indagine prima, e degli atti impugnati dopo, sono state le cessioni di singole unità abitative perfezionate dalla società all'interno di due complessi immobiliari in provincia di Como; l'Agenzia delle Entrate ha eseguito riscontri di tipo indiretto-presuntivo, raffrontando i prezzi di vendita al metro quadro estrapolati dai listini prezzi provenienti dal sito internet di una agenzia incaricata della vendita, nonché il materiale investigativo inerente il procedimento penale in essere presso la Procura della Repubblica competente territorialmente (segnatamente intercettazioni telefoniche), con i dati contabili della società e con il contenuto dei diversi rogiti notarili.

Da siffatto confronto l'Ufficio ha dedotto che alcune compravendite immobiliari sarebbero state formalizzate secondo quotazioni di vendita decisamente sottostimate, ed ha quindi quantificato i corrispettivi "extra rogito" non dichiarati dalla società in via presuntiva, in base al valore medio di vendita al mq. determinato secondo i listini di vendita.

Il Proc. n. 3326/2022 si riferisce quindi all'impugnazione dell'avviso di accertamento con il quale, in base all'applicazione della predetta metodologia indiretto-presuntiva, l'Agenzia delle Entrate ha accertato per l'anno 2016 corrispettivi non dichiarati nella misura di € 121.877,18 e, di conseguenza, una maggiore IVA dovuta, ai sensi dell'art. 54 del d.p.r. 633/1972, calcolata appunto sugli importi corrisposti ma non fatturati, pari a € 12.188,00.

Il Proc. n. 4179/2022 concerne invece un analogo avviso di accertamento, ma per l'anno 2017, con il quale l'Agenzia delle Entrate ha accertato un corrispettivo "extra rogito" pari a Euro 257.348,55, dal quale è scaturita un ripresa ai fini IRES, ai sensi dell'art. 39 co. 1 del d.p.r. 600/1973, del reddito d'impresa in Euro 291.438,00 a fronte di quanto dichiarato pari ad Euro 34.089,00; ai fini IRAP, ai sensi degli artt. 4 e 5 del d.lgs. 446/1997 del valore della produzione in Euro 406.552,00 a fronte di quanto dichiarato pari ad Euro 141.203,00; ai fini IVA, ai sensi dell'art. 54 del d.p.r. 633/1972, una maggiore imposta dovuta pari ad Euro 25.734,88.

Con i predetti avvisi impugnati l'Ufficio ha irrogato anche le sanzioni correlate alle violazioni commesse.

Entrambi i ricorsi riportano un unico motivo - articolato in diritto e merito - , e cioè il mancato assolvimento dell'onere della prova da parte dell'Ufficio circa i maggiori ricavi non dichiarati e, quindi, la violazione dell'art. 2697 c.c.. La società ricorrente asserisce, in particolare, che prima la Guardia di Finanza e poi l'Ufficio si sarebbero limitati a rettificare i valori degli atti notarili degli immobili venduti sulla base di presunzioni semplici ricavate dall'applicazione della media effettuata tra il valore delle unità abitative presenti nel listino prezzi diffuso dalla stessa società e dal valore delle risultanze emerse dalle intercettazioni telefoniche.

L'Agenzia delle Entrate si è costituita nei giudizi, confermando la piena legittimità dell'atto impugnato in quanto avrebbe determinato il valore medio al mq. del prezzo di vendita delle unità immobiliare in base a elementi precisi, concreti ed oggettivi, e pertanto insiste per il rigetto dei ricorsi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La pretesa impositiva si fonda sostanzialmente sull'analisi del listino prezzi, pubblicato dalla stessa ricorrente su un sito specializzato nel settore, nonché sulle risultanze di operazioni di alcune intercettazioni telefoniche (riportate alle pagine 8 ss del processo verbale di constatazione della tenenza di Bormio della Guardia di Finanza del 19 settembre 2017), ma da tali elementi questa Corte non ritiene che possa ritenersi provato che i prezzi di vendita dichiarati da parte venditrice ai fini delle imposte siano stati inferiori a quelli effettivi.

Quanto al listino prezzi pubblicato da parte ricorrente per pubblicizzare la vendita degli immobili in oggetto, è di tutta evidenza che essi costituiscono il prezzo massimo di acquisto per l'acquirente e che, generalmente, le vendite vengono effettuate a corrispettivi inferiori, a seguito di normale contrattazione tra le parti. Inoltre occorre rilevare che nel caso concreto gli intermediari alla vendita erano diversi, ed i listini negli anni in oggetto sono stati aggiornati almeno per alcuni di questi intermediari.

Pertanto non tutti gli immobili venduti sono stati oggetto di rideterminazione del valore di vendita, sicché non è possibile verificare per ciascuno di essi l'effettivo valore, considerando i molteplici aspetti che caratterizzano il valore finale di un immobile (i piani alti valgono più di quelli bassi - v. vendite 2016 - , si deve tenere conto dell'esposizione dell'immobile, tanto prima si acquista un immobile in costruzione maggiore è lo sconto, solo a titolo di alcune esemplificazioni).

Per quanto attiene al valore probatorio delle intercettazioni telefoniche (riportate alle pagine 8 ss del processo verbale di constatazione della tenenza di Bormio della Guardia di Finanza del 19 settembre 2017), queste non dimostrano in modo certo che gli acquirenti abbiano pagato un prezzo superiore a quello dichiarato, essendo interlocuzioni tra i vertici amministrativi della società ricorrente volti a stabilire il prezzo di vendita dell'immobile al cliente ancora in una fase di trattativa, e non un accordo con questo per un parziale "pagamento in nero". Gli interlocutori parlano infatti dei prezzi da fissare per la vendita, ma da nessuna delle

conversazioni si evince un accordo illecito.

Esclusa ogni decisiva rilevanza dei listini pubblicati dalla ricorrente, le sole intercettazioni difettano dei requisiti di chiarezza e concretezza necessari per accertare un valore dichiarato di vendita immobiliare inferiore a quello effettivo.

Con riferimento all'accertamento dell'anno 2017, infine, risulta plausibile il maggiore sconto di circa il 15% concesso ad un acquirente che ha acquistato tre unità immobiliari in una unica soluzione senza i costi da corrispondersi ad agenzie di intermediazione, prescindendo dalla presenza di specifici elementi di criticità che la ricorrente sostiene - ma che non prova adeguatamente - per due di questi appartamenti.

I ricorsi riuniti devono essere quindi accolti. Le spese di lite possono essere interamente compensate, attesa in ogni modo la complessità delle questioni dedotte e degli elementi di valutazione della controversia.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, accoglie i ricorsi riuniti. Spese compensate.

Così deciso in Milano, 19 maggio 2023.

Il Relatore

Dott. Nicola Fortunato

Il Presidente

Dott. Paolo Guidi