



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di MILANO Sezione 4, riunita in udienza il 13/07/2023 alle ore 09:30 con la seguente composizione collegiale:

CENTURELLI LIVIA, Presidente

COSENTINO NICOLA, Relatore

BENEDETTI GIULIO, Giudice

in data 13/07/2023 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 288/2023 depositato il 20/01/2023

proposto da

Due Ti. Srl - 02340400965

Difeso da

Roberto Maria Giorgetti - GRGRRRT63C30I625A

ed elettivamente domiciliato presso roberto.giorgetti@odcec.mb.legalmail.it

contro

Ag. Entrate Direzione Provinciale Monza E Brianza

elettivamente domiciliato presso dp.monzabrianza@pce.agenziaentrate.it

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- AVVISO DI LIQUIDAZIONE n. 2020 1T 018137 000 IPOTECARIE E CATASTALI-ALTRO

- sul ricorso n. 297/2023 depositato il 20/01/2023

proposto da

Studio Galli & Associati S.t.p. Srl - 03829200157

Difeso da

Roberto Maria Giorgetti - GRGRRRT63C30I625A

ed elettivamente domiciliato presso roberto.giorgetti@odcec.mb.legalmail.it

contro

Ag. Entrate Direzione Provinciale Monza E Brianza

elettivamente domiciliato presso dp.monzabrianza@pce.agenziaentrate.it

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- AVVISO DI LIQUIDAZIONE n. 2020 1T 018137 000 IPOTECARIE E CATASTALI-ALTRO

a seguito di discussione in pubblica udienza

Richieste delle parti:

Come riportate in atti

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La società STUDIO GALLI & ASSOCIATI S.T.P. S.r.l. impugna (causa n. 288/2023 r.g.) l'avviso di rettifica e liquidazione - atto n. 2020 1T 018137 000, notificato in data 06.07.2022 dalla Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale Di Monza e Della Brianza U.T. Atti Pubblici, Successioni e Rimborsi Iva – Monza in seguito “al controllo dei valori dichiarati per i beni e i diritti oggetto dell'atto notaio MASTROLILLI PAOLO del 16-07-2020, stipulato il 16-07-2020, registrato il 20-07-2020, serie 1T, numero 018137”. In particolare, con tale atto l'Ufficio, ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. 31 ottobre 1990, n.347 e degli artt. 51 e 52 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e successive modificazioni, determinava maggiore imposta ipotecaria per euro 2.850,00, maggior imposta catastale per euro 950,00, oltre interessi e sanzioni, previa rettifica del valore dell'immobile oggetto della compravendita tassata da euro 160.000,00 ad euro 254.990,00.

A motivo del ricorso la ricorrente, venditrice dell'immobile oggetto della compravendita tassata, deduce:

a) il difetto di motivazione dell'atto di rettifica, basato esclusivamente sull'applicazione di parametri valutativi astratti, quali i valori Omi o F.I.M.A.A., che non tenevano conto del contesto e delle specifiche caratteristiche dell'immobile, evidenziate dalla relazione tecnica allegata nella fase istruttoria;

a) l'infondatezza nel merito della rettifica in quanto non supportata dalla comparazione di altre operazioni immobiliari similari: l'Ufficio, a dire della ricorrente, avrebbe dovuto reperire e citare le opportune indagini di mercato di natura diretta reperite o reperibili nella zona di capannoni o immobili industriali, in zone omogenee di mercato aventi analoghe caratteristiche socioeconomico ed ambientali.

La ricorrente conclude chiedendo l'annullamento dell'atto impugnato.

Del tutto sovrapponibile il ricorso svolto (causa n. 297/2023 r.g.), avverso il medesimo atto impositivo, dalla società acquirente dell'immobile, la società DUE TI S.r.l., la quale deduce identici motivi di ricorso e conclusioni.

L'Ufficio, costituitosi in entrambi i giudizi, contesta la fondatezza dei ricorsi e ne chiede il rigetto.

Le due cause sono state riunite per evidenti ragioni di connessione oggettiva.

MOTIVI DELLA DECISIONE

I ricorsi sono infondati e vanno respinti.

L'atto impugnato risulta munito di idonea motivazione, indicando l'atto tassato (la compravendita immobiliare intervenuto tra le odierne ricorrenti), la sua puntuale classificazione catastale, il valore attribuito in rettifica del prezzo dichiarato in atto, le ragioni che hanno indotto l'Ufficio alla rettifica, i parametri assunti a base della rettifica stessa.

In particolare, l'atto dà conto delle produzioni documentali delle parti nella fase istruttoria con speciale considerazione della perizia di stima allegata dalle parti della compravendita. Risultano illustrate le argomentazioni svolte dalle parti medesime in ordine alla pretesa difficoltà di rivendita dell'unità immobiliare separatamente da quella adiacente, presumibilmente di proprietà di terzi. Risulta, tuttavia, disatteso l'abbattimento del 50% del valore di stima proposto dal perito di parte, assumendosi invece, tra i valori minimo e massimo desunti dai prezziari in uso (quale quello dell'OMI), quello minimo, proprio in considerazione della suddetta specificità.

Va ricordato che, in tema di determinazione dell'imposta di registro, l'obbligo di motivazione dell'avviso di accertamento in rettifica, avendo la funzione di delimitare l'ambito delle ragioni deducibili dall'Ufficio nell'eventuale successiva fase contenziosa e, al contempo, di consentire l'esercizio del diritto di difesa del contribuente, deve ritenersi adempiuto mediante l'enunciazione del criterio astratto, in base al quale la rettifica è stata operata, poiché solo nella fase contenziosa l'Amministrazione ha l'onere di provare l'effettiva sussistenza dei presupposti fattuali per l'applicazione del criterio prescelto (Cass., Sez. 5 - , Sentenza n. 24449 del 08/08/2022).

L'articolato apparato motivazionale dell'atto impugnato soddisfa pienamente, pertanto, il requisito di validità dell'atto prescritto dall'art. 52, 2° comma bis, d.p.r. n. 131/1986.

Infondato deve ritenersi pure il motivo di merito svolto dalle ricorrenti.

La rettifica risulta, infatti, solidamente fondata sull'applicazione di congrui parametri valutativi tratti da affidabili banche dati, a loro volta frutto della rilevazione delle compravendite immobiliari nel medesimo contesto territoriale e nel tempo della compravendita tassata.

A nulla rileva la mancata individuazione e allegazione di atti di compravendita di immobili simili in via di comparazione, non necessitata da alcuna previsione normativa, ben potendo l'Ufficio fondare la rettifica sui valori desumibili dalle banche dati disponibili.

Va quindi osservato che la rettifica impugnata non appare viziata da astrattezza e mancanza di riferibilità alla concreta condizione dell'immobile ove si consideri il buono stato di conservazione dello stesso come ricavabile dalle fotografie allegate dalle stesse ricorrenti in uno alla perizia di stima e l'apprezzamento della

peculiare condizione sopra menzionata al fine dell'applicazione del minimo dei valori previsti dall'OMI.

In proposito, non può sottacersi che la pretesa difficile vendibilità dell'immobile non è apparsa in alcun modo supportata (anche nella perizia allegata in atti) dall'illustrazione delle ragioni fattuali (legate evidentemente alla conformazione dell'immobile) su cui si fonderebbe ma è stata affermata in modo apodittico, non evidenziandosi conseguentemente la sua insufficiente ponderazione da parte dell'Ufficio.

Non sono emerse altre caratteristiche significativamente penalizzanti, non essendolo, ad avviso del Collegio, la presenza di un piccolo dislivello nella superficie di pavimento dell'unità immobiliare, del tutto integrata nel contesto complessivo.

Conclusivamente, dunque, la valutazione operata in sede di rettifica deve ritenersi immune da censure anche nel merito.

Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte respinge i ricorsi riuniti e condanna le ricorrenti, in solido fra loro, a rimborsare all'Ufficio le spese di lite, liquidate in € 1.500,00 onnicomprensivi.

Milano, 13.7.2023

Il Giudice est.

Nicola Cosentino

Il Presidente

Livia Centurelli