



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SEZIONE

N° 29

REG.GENERALE

N° [redacted]/11

UDIENZA DEL

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE
DI BARI SEZ.STACCATA DI TARANTO

SEZIONE 29

06/12/2011

ore 09:00

riunita con l'intervento dei Signori:

- | | | | |
|--------------------------|---------|----------|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> | BRUSCHI | AUGUSTO | Presidente e Relatore |
| <input type="checkbox"/> | FEDELE | GIUSEPPE | Giudice |
| <input type="checkbox"/> | TURNONE | DOMENICO | Giudice |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |

SENTENZA

N°

260

PRONUNCIATA IL:

06/12/11

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

06/12/11

[Signature]
Il Segretario

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull' appello n° [redacted] 11 depositato il 16/06/2011
- avverso la sentenza n° 212/02/2011 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di TARANTO contro: AG.ENTRATE DIR. PROVIN. UFF. CONTROLLI TARANTO

proposto dal ricorrente:

[redacted]

difeso da:

MONTANARO DOTT.VITO
C.SO UMBERTO I N.150 74100 TARANTO TA

Atti impugnati:

AVVISO DI ACCERTAMENTO n° [redacted] 2004

SVSOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Con sentenza n.212 del 7.2.011, la C.T.P. accoglieva per quanto di ragione il ricorso proposto da [REDACTED] avverso l'avviso di accertamento allo stesso notificato il 13.11.09 con il quale, in relazione all'atto in data 15.1.04 di cessione di suolo edificatorio per il prezzo di E. 144.090,00, veniva determinata una plusvalenza di E.68.621,00 ,ritenendo "ragionevolmente congruo il valore iniziale accertato a detta data di E. 68.546,56 " ritenendo peraltro doversi aggiungere " ai costi ammessi di E. 6.722,00... quelli di E. 4.396,00 di cui 3.290,18 per costi di progettazione (fatt.n.1/1994...) e E. 1.106,25 per relazione geologica (fatt.1/1992...).

Stabilivano , altres), che "la plusvalenza... deve intendersi realizzata (cfr. documentazione bancaria in atti) con l'effettivo pagamento del prezzo eccedente ... e, quindi, nel 2004".

Infine disponevano che le sanzioni andavano applicate nel minimo " con riconoscimento del beneficio del concorso e della continuazione – Art.12 D.Lgs.1997/472)".

Compensavano le spese del giudizio.

2. Avverso la predetta sentenza ha proposto appello il [REDACTED] deducendo le seguenti censure:
 - a) Nullità dell'accertamento per omessa allegazione dell'atto cui viene fatto riferimento (nota del 5.11.09...dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Pisticci) e per violazione dello Statuto del contribuente e per quella di cui all'art.42 Dpr. 600/73 non essendo comunque riprodotto il contenuto essenziale dello stesso;
 - b) Difetto di motivazione della sentenza la quale si limita a definire " ragionevolmente congruo il valore iniziale accertato a detta data" e del tutto tralasciato quello determinato dalla perizia di parte la quale " era pienamente rappresentativa della quotazione del mercato immobiliare in quel determinato periodo storico";
 - c) Contraddittorietà della decisione atteso che, pur ritenendo realizzata la plusvalenza nel 2004, Si riconoscono solo alcune spese e si omettono i versamenti bancari effettuati in epoca anteriore e di certa provenienza del compratore;
 - d) Errata valutazione del valore normale del bene la quale giunge a conclusioni inadeguate ove si consideri la citata perizia di parte;
 - e) In via gradata apparirebbe corretta la rivalutazione annua Istat in relazione all'accertamento di valore n. [REDACTED] del 26.11.91 effettuato sul medesimo terreno dall'Agenzia di Taranto che determinerebbe un valore iniziale di E.90.347,00,
 - f) Violazione dell'artt.68 co.7° lett. f D.P.R. 917/86 avendo determinato la realizzazione della plusvalenza nel solo periodo 2004 atteso che la norma sopra citata dispone che, in caso di riscossione del corrispettivo frazionato o rateizzato in più anni, questa é determinata in rapporto alla parte percepita nell'anno.

Concludeva chiedendo la riforma della sentenza ed in subordine l'accoglimento dei motivi proposti in linea gradata.
3. Si è costituita in giudizio l'Agenzia motivando il rigetto dei motivi di censura e proponendo appello incidentale sui seguenti due punti della decisione:
 - 1°) in merito ai costi, dovendosi valutare il terreno all'inizio della lottizzazione, vanno considerati solo quelli sostenuti successivamente al perfezionamento dell'iter amministrativo relativo alla stessa, che era da indicare al 31.7.2000 con la stipula della relativa convenzione;
 - 2°) in merito alle sanzioni rilevava che le stesse erano già state irrogate nel minimo.
4. Su istanza dell'appellante veniva disposta la sospensione dell'esecuzione posta in essere con la notifica di cartella di pagamento e all'odierna udienza ,tenutasi in forma pubblica, la causa veniva riservata per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

5. Ritiene il Collegio che le censure di cui al punto a) della narrativa avanzate dall'appellante vadano rigettate.

Infatti il documento non allegato ed oggetto della sola indicazione era in sostanza un riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Matera la cui mancanza cartacea non ha certamente limitato il diritto di difesa la quale proprio sul punto del valore ha sviluppato argomenti ed ha prodotto una perizia di parte.

6. In relazione alle censure sub b) e d) non può non darsi atto che la motivazione della sentenza impugnata riguardante il valore iniziale (data di cessione) e di quello c.d. finale (data di lottizzazione) ne è totalmente priva e che la conclusione (" deve ritenersi ragionevolmente congruo il valore accertato a detta data di cessione , cioè di E. 144.090,00") si risolve in una mera affermazione non basata su alcun elemento probatorio neanche logico.

Sul punto ritiene il Collegio di poter accogliere la ipotesi gradata avanzata dall'appellante nella censura-prospettazione su d) in via gradata.

Considerazioni giuridiche e " di ragionevolezza" infatti consentono di concludere che detta soluzione deve ritenersi la più vicina alla realtà provenendo da una valutazione fatta dall'Ufficio, non contestata, ed aggiornata con gli indici del costo della vita. Dunque, deve ritenersi corretto e congruo il risultato della valutazione che, partendo dal valore del terreno attribuito dall'Agenzia al momento di acquisizione per successione , venga poi rivalutato in base agli indici Istat sul costo della vita fino alla data della lottizzazione (31.7.2000) onde questo Giudice ritiene di poter stabilire il valore iniziale in quello di E. 90.347,00 e quello finale nella misura dichiarata e non contesta di E. 144.090,00.

Su tale criterio la giurisprudenza della S.C. ha espresso giudizio favorevole in maniera concorde (ex plurimis Cass.7.2.08 n. 2846).

In proposito va respinta la eccezione dell'appellata la quale sostiene l'inapplicabilità del detto criterio atteso che il titolo di provenienza riguardava anche altri cespiti , oltre quelli della particella 274 che qui interessano, e venivano valutati globalmente . Infatti il calcolo è effettuato in via analitica e quelli della particella [redacted] erano stati valutati in £. 93.350,00 mentre l'appellante fa' riferimento al definitivo (per tutti cespiti) di £. 107.450,00 e ne calcola la rivalutazione.

Certamente un errore che non inficia la correttezza del criterio accolto e sul quale il Collegio non può incidere trattandosi di una richiesta formulata appunto dalla parte.

Concludendo sul punto il Collegio intende valutare il valore iniziale del bene fondiario in E. 90.147,00 e quello finale in E. 144.090,00.

7. Passando all'esame della censura esposta sub f) della narrativa, il Collegio deve ritenerne l'accogliabilità.

Ai sensi dell'art.68 co.7° D.P.R. 917/86 " la plusvalenza è determinata con riferimento alla parte del costo o valore di acquisto proporzionale corrispondente alle somme percepite nel periodo di imposta ".

Non è il caso di richiamare una concorde giurisprudenza sul punto tant'è chiara la norma che applica il c.d. principio di cassa.

Considerata la documentazione bancaria prodotta e non contestata, la somma da considerare quale incasso del prezzo nell'anno fiscale 2004 è quella di E. 18.022,52 e su questa va in concreto effettuata la tassazione .

8. Va accolto il primo e secondo motivo dell'appello incidentale dovendosi detrarre le spese effettuate dopo la data di operatività della convenzione ,cioè a far tempo dal 31.7.2000, onde vanno sicuramente escluse dal calcolo quelle ammesse dai primi giudici, tutte di data anteriore.

Infine per le sanzioni deve rilevarsi che sono state irrogate al minimo e, dunque, che la statuizione dei primi Giudici è ultronea pur rimanendo ferma l'applicazione dei criteri di cui all'art.12 D.Lgs. n.472/1997.

9. In definitiva l'appello va accolto per i capi innanzi evidenziati nonché per quelli adottati nell'appello incidentale e la decisione oggetto dei gravami va riformata come in dispositivo.
Le spese di questo grado del giudizio vanno interamente compensate attese le parziali soccombenze di entrambe le parti.

P. Q. M.

LA C. T. R.

Definitivamente pronunciando sull'appello principale e su quello incidentale ed in riforma della impugnata sentenza, così provvede:

1°) Rigetta l'appello proposto ai capi a) e b);

2°) Accoglie l'appello relativo ai capi c),d),e) ed f) e determina il valore della plusvalenza tassabile per l'anno di imposta 2004 in E. 18.022,52;

3°) Accoglie entrambi i motivi proposti nell'appello incidentale e per l'effetto esclude dalla valutazione della plusvalenza le spese indicate dal primo Giudice e da' atto che le sanzioni erano state irrogate al minimo.

Compensa interamente le spese di questo grado del giudizio.

TARANTO, li 06/12/11

IL PRESIDENTE RELATORE

