



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE
DI MILANO

SEZIONE 11

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	MASCHERPA	DOMENICO	Presidente
<input type="checkbox"/>	PAVONE	ENRICO	Relatore
<input type="checkbox"/>	CARFAGNA	MAURIZIO	Giudice
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 3500/2016
depositato il 23/05/2016

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° T9D032F04668 IRES-ALTRO 2010
- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° T9D032F04668 IRAP 2010
contro:

AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE II DI MILANO

proposto dai ricorrenti:

difeso da:

MONTANARO STEFANIA
CORSO UMBERTO 150 74123 TARANTO TA

difeso da:

MONTANARO VITO
CORSO UMBERTO, 150 74123 TARANTO TA

SEZIONE

N° 11

REG.GENERALE

N° 3500/2016

UDIENZA DEL

18/01/2017 ore 15:00

N°

1054/2017

PRONUNCIATA IL:

18/01/2017

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

01/02/2017

Il Segretario

Colarda

Costa

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso depositato il 23 maggio 2016 la [redacted] s.r.l. (incorporante della [redacted] s.r.l.) impugnava l'avviso di accertamento n. T9D032F04668/2015 dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, col quale si richiedeva il pagamento alla [redacted] di somme di denaro per IRES, IRAP, oltre sanzioni ed interessi e sanzioni iva, relativamente all'anno di imposta 2010

La società ricorrente contesta la legittimità del provvedimento impugnato, segnalando come la cessione al prezzo di 460.000 dell'immobile, sito in [redacted], via [redacted] precedentemente acquistato al prezzo di 520.000, rientrasse in una più ampia procedura di cartolarizzazione per la gestione di crediti insoluti; produceva documentazione attestante i propri rapporti con la Ares Finance, società cessionaria dei crediti in sofferenza della banca BNL.

La vendita ad un prezzo inferiore rispetto all'acquisto veniva giustificata per permettere comunque di ricavare somme di denaro a fronte di crediti bancari in sofferenza; l'acquisto dell'immobile, aggiudicato dal Tribunale di Taranto, ha permesso comunque di potere mettere sul mercato tale immobile, consentendo recupero del credito.

Non si è trattato dunque di operazione antieconomica.

Con il ricorso venivano peraltro criticate alcune perizie, nonché la valutazione dell'immobile in base alle quotazioni dell'OMI, valorizzando invece la perizia effettuata dall'ing. [redacted] nell'ambito della procedura esecutiva davanti al Tribunale di Taranto; in tale perizia l'immobile è stato valutato 520.000 euro, come da successiva aggiudicazione, segnalando peraltro, in relazione allo stesso, fenomeni di umidità e assenza della dichiarazione di agibilità.

Eccepiva inoltre mancato rispetto del contraddittorio, violazione dello Statuto del contribuente e difetto di motivazione dell'atto impugnato, ritenendolo inoltre sottoscritto da soggetto legittimato.

Chiedeva pertanto, previa sospensione dell'esecuzione, l'annullamento dell'avviso di accertamento impugnato con vittoria di spese.

L'Ufficio si costituiva in giudizio deducendo la piena legittimità dell'avviso di accertamento impugnato, ritenendo come fosse stato pienamente assicurato il principio di contraddittorio, l'atto fosse assolutamente motivato e sottoscritto da soggetto legittimato, ovvero sia il dott. [redacted], delegato alla firma dal Direttore Provinciale.

Nel merito riteneva come l'importo di vendita al prezzo di euro 460.000 fosse del tutto ingiustificato, fuori dei valori di mercato e contrario a perizie agli atti

Chiedeva pertanto la reiezione del ricorso con vittoria di spese legali.

In esito alla pubblica udienza la Commissione rileva la fondatezza del ricorso.

L'avviso di accertamento impugnato, firmato dal dott. [redacted], è stato sottoscritto da soggetto legittimato, atteso che l'Ufficio ha prodotto atto di conferimento delega da parte del Direttore Provinciale dell'Agenzia delle Entrate

di Milano al dott. [redacted] con riferimento a avvisi di accertamento per un imponibile accertato fino a 6.000.000 di euro, ampiamente superiore all'imponibile in oggetto.

L'avviso di accertamento non ha in alcun modo violato i principi del contraddittorio, avendo la [redacted] s.r.l. avuto ogni possibilità di allegazione; l'atto è compiutamente motivato, dando conto delle ragioni in fatto e in diritto alla base della disposizione impositiva; parte ricorrente ha avuto pieno diritto di difesa, avendo compiutamente compreso ogni ragione alla base dell'avviso di accertamento, essendo poi stata in grado di difendersi.

Nel merito il ricorso è fondato.

L'acquisto e la rivendita dell'immobile in [redacted], via [redacted], ha avuto ad oggetto bene oggetto di procedura esecutiva; si trattava di immobile acquisito da banca a fronte di credito non soddisfatto e posto all'asta.

Parte ricorrente ha ragionevolmente spiegato le ragioni dell'operazione; a fronte del possesso di un immobile, il creditore aveva comunque interesse alla monetizzazione del valore dello stesso e, d'altra parte, è dato notorio come attualmente - e certamente anche nel 2010 - gli immobili, soprattutto ad uso commerciale, abbiano avuto notevoli ribassi di prezzo.

La vendita dell'immobile, due anni dopo l'acquisto, ad un prezzo di 60.000 euro inferiore a quello di acquisto, pur sospetto, può dunque ritenersi giustificato, non potendosi che conferire rilievo meramente indicativo alle quotazioni degli immobili dell'OMI.

Anche la perizia disposta su incarico della banca, che ha concesso il finanziamento per l'acquisto dell'immobile alla cessionaria dello stesso, ha importanza indicativa, ma non decisiva, essendo finalizzata, anche, al perseguimento degli interessi proprio della banca (ad esempio, con riferimento alle iscrizioni ipotecarie).

Certamente rilevante è la perizia dell'Ing. [redacted] esperita nella procedura esecutiva, secondo cui il valore dell'immobile fosse stimabile in somma non troppo distante da quella di successiva vendita.

Le argomentazioni dell'Agenzia delle Entrate, pur serie, non sono però tali da provare in modo certo che l'immobile sia stato venduto a prezzo superiore a quello dichiarato, atteso che il ricorrente ha dato spiegazione del tutto attendibile alle ragioni di tale vendita, documentando il proprio ruolo ed i rapporti con Ares Finance.

Stante la totale soccombenza dell'Agenzia delle Entrate, essa deve essere condannata al pagamento delle spese di lite, che si liquidano in euro 3.000,00 oltre oneri di legge.

P.Q.M.

la Commissione accoglie il ricorso e annulla l'atto impugnato; condanna parte soccombente al pagamento delle spese di lite, liquidate in euro 3.000, oltre oneri di legge.

Milano, 18 gennaio 2017

IL GIUDICE ESTENSORE
(Enrico Pavone)

IL PRESIDENTE