



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE  
DI BARI SEZ. STACCATA DI TARANTO

SEZIONE 29

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	BRUSCHI	AUGUSTO	Presidente
<input type="checkbox"/>	TURNONE	DOMENICO	Relatore
<input type="checkbox"/>	BLASI	FRANCESCO	Giudice
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 1141/08 depositato il 24/04/2008
- avverso la sentenza n. 21/5/08 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di TARANTO contro: AGENZIA ENTRATE UFFICIO TARANTO 1

proposto dai ricorrenti:

[REDACTED]

difeso da:

[REDACTED]

[REDACTED]

difeso da:

[REDACTED]

Atti impugnati:

AVVISO DI ACCERTAMENTO [REDACTED] NVIM

SEZIONE

N° 29

REG.GENERALE

N° 1141/08

UDIENZA DEL

19/03/2013 ore 09:00

SENTENZA

N°

71

PRONUNCIATA IL:

19/03/13

DEPOSITATA IN  
SEGRETARIA IL

21/03/13

Il Segretario

[Signature]



Udienza del 19.03.2013  
R.G.A. 1141/08

[REDACTED] + altri  
AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DI TARANTO 1

#### FATTO

Con avviso di accertamento regolarmente notificato, l'Ufficio del Registro di Taranto avvertiva [REDACTED], quali venditori giusta atto per notar De Stefano registrato il 18 dicembre 1992, di avere confermato le spese dichiarate in ragione di £. 500.000, così anche il valore iniziale, dichiarato in ragione di £. 22.000.000; contrariamente, di avere elevato il valore finale dalle dichiarate £. 55.000.000 a £. 78.600.000 in forza del metodo di stima sintetico-comparativo e mediante riferimento ai prezzi medi di mercato correnti nella zona per cespiti simili alla data dell'atto ed in particolare al valore dichiarato (£. 15.714.000 per vano catastale) in atto relativamente all'appartamento [REDACTED] registrato [REDACTED]

Con ricorso n.1291/05 depositato il 04.05.2005 presso la segreteria della Commissione Tributaria Provinciale di Taranto i contribuenti [REDACTED], impugnavano il su indicato avviso di accertamento reclamandone l'annullamento sul rilievo che il maggior valore, accertato in base al raffronto con il valore di altro immobile solo perché sito nella medesima zona senza avere riguardo alcuno alle caratteristiche dell'immobile e al suo stato di conservazione, non aveva ragione d'essere proprio in considerazione delle caratteristiche dell'immobile in questione, della sua vetustà e del suo stato di manutenzione.

L'Ufficio non risulta costituito in giudizio.

La Commissione adita, con sentenza n. 21/05/2008, pronunciata il 11.02.2008 e depositata il 19/02/2007, compensando le spese, rigettava il ricorso.

Avverso tale decisione, a mezzo del su citato difensore, propongono appello i contribuenti chiedendo, per i motivi già esposti nel ricorso introduttivo e per gli ulteriori, in riforma dell'impugnata sentenza,



l'accoglimento dell'appello ed il conseguente annullamento dell'accertamento dell'Ufficio, con vittoria di spese ed onorari.

Le controdeduzioni dell'Ufficio, presentate presso la segreteria di questa Commissione Tributaria Regionale in data 12/06/2008, testualmente recitano: *"Avverso tutto quanto dedotto, prodotto, eccepito, richiesto e concluso da controparte con l'appello sopra indicato, questo Ufficio ritiene infondata ed illegittima la domanda attorea. Con riserva di presentare memorie illustrative nei termini di legge, chiede, pertanto, il rigetto dell'appello e la conferma dell'impugnata sentenza con condanna della parte ricorrente al pagamento delle spese, ai sensi dell'art. 15 del Decreto Legislativo 31 dicembre 1992, n. 546"*.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello del contribuente è fondato e va, pertanto, accolto.

È da esaminare il sollevato problema, relativo alla nullità dell'avviso di accertamento perché sprovvisto di motivazione.

A questo proposito l'art. 20 e l'art. 31 del D.P.R. n. 643 del 1972 dichiarano applicabili le norme del D.P.R. n. 634 del 1972 per quanto attiene all'accertamento dell'ufficio e al suo contenuto, oltre che alle modalità di notificazione dello stesso.

Nel caso dell'Invim si rendono applicabili gli artt. 48 e 49 della disciplina del registro (D.P.R. n. 634 del 1972).

In particolare l'art. 48, modificato dall'art. 1 del D.P.R. 6 dicembre 1977, n. 914, stabilisce gli elementi che gli uffici devono considerare nell'accertamento, qualora si verta su immobili o diritti reali immobiliari.

Gli elementi sono, alternativamente, i seguenti:

- a) i trasferimenti a qualsiasi titolo, le divisioni, le perizie giudiziarie anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto... che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche o condizioni;
- b) il reddito netto di cui gli immobili son suscettibili, capitalizzato al tasso mediamente applicato alla detta data e nella stessa località per gli investimenti immobiliari;
- c) gli elementi di valutazione forniti dai comuni.



A sua volta l'art. 49, modificato dal D.P.R. 6 dicembre 1977, n. 914, disciplina il contenuto dell'avviso di accertamento che, secondo la nuova stesura dell'art. 49, deve contenere:

*"l'indicazione del valore attribuito a ciascuno dei beni o diritti, in esso descritti, nonché il criterio seguito dall'ufficio per la determinazione del valore attribuito ai beni o diritti medesimi, secondo le indicazioni dell'art. 48".*

La Commissione ritiene che si debba definire il contenuto del predetto art. 49 per poter dirimere la controversia. Ci si deve chiedere, cioè, se basti il solo riferimento al criterio adottato dall'ufficio per rendere motivato l'avviso di accertamento o se, come sostiene l'appellante, sia necessario che l'indicazione del criterio prescelto dall'ufficio sia accompagnata dalla dimostrazione del processo di valutazione, ossia dalle modalità di utilizzo del criterio prescelto. In altre parole, si tratta di stabilire se basti che l'avviso di accertamento faccia riferimento al metodo di *"stima sintetico comparativo e mediante riferimento ai prezzi medi di mercato correnti nella zona per cespiti simili alla data dell'atto ed in particolare al valore dichiarato (€15.714,00 per vano catastale) in atto relativamente all'appartamento in via Orsini n. 6, registrato il 05.03.1992"* o, se, invece, non sia necessario che l'ufficio, prescelto tale criterio, debba indicare i singoli trasferimenti presi a base per la fissazione del valore. La Commissione è giunta alle sue conclusioni sulla base della considerazione dei seguenti elementi:

- Tutti gli atti della pubblica Amministrazione, ed in particolare quelli discrezionali, devono essere motivati in modo da consentire al cittadino di conoscere le ragioni dell'atto e di opporsi con cognizione a causa delle pretese dell'ufficio. È questo un principio generale della nostra legislazione.
- L'Amministrazione finanziaria, quando ancora era in vigore l'originario art. 49 della norma sul registro con la circolare 10 gennaio 1973, n. 6, dopo aver precisato il contenuto dell'avviso di accertamento «onde evitare eccezioni di nullità», soggiungeva: «l'avviso di accertamento deve contenere le indicazioni sia del valore attribuito per ciascuno dei beni o diritti, sia degli elementi in base ai quali il valore è stato determinato».



E proseguiva raccomandando «*la massima scrupolosità nell'osservanza dell'obbligo sancito dalla norma per non rendere l'accertamento vulnerabile per difetto degli elementi che sono stati tenuti a base ai fini della valutazione*». La provenienza delle istruzioni rende particolarmente significativo il loro contenuto.

- La dottrina è decisamente unanime nel richiedere, a pena di nullità, che l'avviso di accertamento in materia di Invim sia adeguatamente motivato. Secondo la dottrina la motivazione richiede l'indicazione dei ragionamenti e degli elementi di calcolo seguiti dall'ufficio per giungere all'attribuzione del valore.
- La giurisprudenza, dopo la modifica introdotta dal D.P.R. n. 914 del 6 dicembre 1977 (esistendo la precedente normativa si erano avute decisioni contraddittorie), ritiene che, a pena di nullità, l'avviso di accertamento ai fini Invim debba essere analiticamente motivato e che la motivazione consiste nella indicazione degli elementi della pretesa fiscale, elementi che consentono al ricorrente di impostare la sua difesa. In particolare la giurisprudenza sostiene la nullità dell'accertamento nei casi in cui risulti sorretto da una motivazione generica, sprovvista di ogni concreto e specifico riferimento al bene valutato. Sostiene ancora la nullità dell'accertamento quando l'avviso non ancora la determinazione del valore a precisi elementi di stima e la valutazione è effettuata in base a generici apprezzamenti circa la ubicazione e l'idoneità a determinare utilizzazioni dell'immobile (Commissione centrale, Sezione XIII, 3 maggio 1978, n. 1289).

Tutti gli elementi citati sono, quindi, univocamente orientati nel pretendere, a pena di nullità dell'accertamento, che l'avviso contenga, oltre alla descrizione dei beni, al valore attribuito e al criterio prescelto per giungere al valore, anche gli elementi di fatto che hanno consentito di giungere a quei valori - gli elementi di fatto sono le vendite avvenute nel triennio (non la singola generica vendita, come nel caso in esame), le divisioni, le perizie giudiziali, il reddito netto effettivo, il tasso di capitalizzazione prescelto, ecc.). In particolare la motivazione non può limitarsi ad enunciare un criterio astratto (prezzi medi di mercato correnti nella zona .....), ma deve istituire delle relazioni fra i criteri prescelti e la situazione di fatto cui si riferisce l'accertamento.



Udienza del 19.03.2013  
R.G.A. 1141/08

Una formula «*di stile*», valida per tutte le ipotesi, non può considerarsi una motivazione in senso tecnico.

Per quanto sopra esposto la Commissione ritiene che l'avviso di accertamento di cui trattasi non sia sufficientemente motivato e, in accoglimento dell'appello, annulla l'avviso di accertamento, con riforma della sentenza dei primi Giudici.

Le alterne vicende della controversia giustificano la compensazione delle spese di lite.

**PQM**

la Commissione, in riforma della sentenza impugnata, accoglie l'appello.  
Spese compensate.

Così deciso in Taranto il 19.03.2013

Il Giudice Relatore

Il Presidente