



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE
DI PUGLIA SEZ.STACCATA DI TARANTO SEZIONE 29

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	CIGNA	MARIO	Presidente
<input type="checkbox"/>	CAVALLONE	LUCIANO	Relatore
<input type="checkbox"/>	MARANGELLA	SALVATORE	Giudice
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 359/2012
depositato il 07/02/2012

- avverso la pronuncia sentenza n. 735/2011 Sez:3 emessa dalla Commissione
Tributaria Provinciale di TARANTO
contro:

[REDACTED]

difeso da:
MONTANARO VITO
C.SO UMBERTO I N.150 74100 TARANTO

proposto dall'appellante:
AG. ENTRATE DIR. PROVIN. UFF. CONTROLLI-LEGALE TARANTO

terzi chiamati in causa:
[REDACTED]
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
VALE VIRGILIO 120 74121 TARANTO (TA)

Atti impugnati:
AVVISO DI ACCERTAMENTO n° TVP050500654/209 IRPEF-ALTRO 2004

SEZIONE

N° 29

REG.GENERALE

N° 359/2012

UDIENZA DEL

15/10/2018 ore 10:00

N°

3349/18

PRONUNCIATA IL

15/10/18

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

21/11/18

Il Segretario

[Signature]

MOTIVI DELLA DECISIONE

La Commissione Tributaria Provinciale di Taranto ha annullato l'avviso di accertamento (a carico di [redacted] della Agenzia delle Entrate numero TVP 050500654/2009, relativo a maggiori Irpef (di euro 49.972,00), addizionale regionale (di euro 1.341,00) e comunale (di euro 243,00), oltre sanzioni ed accessori, derivato dall'omessa indicazione nella dichiarazione dei redditi della plusvalenza realizzata per 2 vendite di terreni in Marina di Ginosa, al prezzo di complessivi euro 162.500,00, da cui andava detratto il valore normale dei suoli al 1993, data d'acquisto, pari ad euro 40.626,00. Orbene, tale valore iniziale dei terreni è stato calcolato dall'Ufficio sulla base di un solo atto notarile (registrato il 9/3/1999 al numero 1965 serie 1v), atto col quale un terreno all'interno del medesimo foglio catastale (141), con stessi indici di fabbricazione e destinazione urbanistica (C4) dei terreni venduti dal contribuente, era stato alienato per lire 50.200 al metro quadro. Sicché, applicato tale valore ai 1.567 metri quadri oggetto di vendita, ne era scaturito quello complessivo iniziale anzidetto (di euro 40.626,00), utilizzato per calcolare la detta plusvalenza.

Come già chiarito, la sentenza di prime cure ha però ritenuto sostanzialmente priva di motivazione ed inattendibile la determinazione (non correlata alle caratteristiche specifiche dei beni).

L'Agenzia delle entrate ha proposto appello, evidenziando che l'atto di accertamento fosse adeguatamente motivato (essendo sufficiente, in luogo dell'allegazione dell'atto richiamato, anche la menzione del suo contenuto essenziale, nella specie sussistente per quanto detto circa le caratteristiche e le condizioni della vendita del 1999 utilizzata quale parametro di riferimento ai fini della determinazione del valore iniziale), la mancata allegazione, da parte del contribuente, di elementi concreti sulla cui base determinare un diverso valore iniziale dei suoli (nonostante la riserva in tal senso dallo stesso formulata), l'omessa statuizione nel merito della pretesa tributaria, quand'anche diversamente determinato in sede giudiziale, come doverosamente avrebbe dovuto essere, nel momento in cui l'avviso di accertamento esprimeva dettagliatamente le ragioni della pretesa tributaria.

Il contribuente ha eccepito, anzitutto, il passaggio in giudicato di quelle parti della sentenza non oggetto d'impugnazione e l'inammissibilità per difetto di specificità dei motivi di gravame. Ha ribadito, nel merito, l'insufficiente richiamo ai dati dell'unico atto usato come parametro per accertare il valore iniziale, senza che si conoscessero le caratteristiche (ubicazione, distanza dal centro cittadino, conformazione, eventuale presenza di coltivazioni e/o opere da demolire e/o servitù eccetera) dei terreni oggetto di quell'atto di vendita utilizzato quale parametro di riferimento. Ha dedotto, ancora:

- la violazione degli articoli 57 e 58 d.p.r. 546/1992 per l'allegazione solo [redacted] usato quale parametro di riferimento;
- la necessità di tenere in considerazione, ai sensi dell'articolo 68 d.p.r. 917/1986, al valore del 1998, e non del 1993, del terreno (essendovi stata lottizzazione nel 2003);
- l'indicazione, in altro avviso di accertamento relativo a terreni edificabili nella medesima località, del

valore di euro 88,45 al m², quale congruo per il 1999;

- ♦ l'omessa considerazione dei costi sostenuti dal contribuente.

Le rispettive difese sono parzialmente condivisibili.

Sulla questione in discussione (valore iniziale di riferimento per il calcolo della plusvalenza) non si è, evidentemente, formato alcun giudicato, essendovi motivi di gravame incentrati sul valore predetto, la cui determinazione è ritenuta congruamente motivata nell'atto opposto (da parte della Agenzia delle Entrate, col richiamo dell'unico trasferimento ivi indicato) e non adeguatamente contrastata, non avendo il contribuente (come dallo stesso addotto) indicato elementi di segno opposto: dunque, nessun giudicato ostativo, al riguardo.

Tuttavia, il valore iniziale indicato con riferimento ad un atto del 1999 (relativo ad un terreno all'interno del medesimo foglio catastale, con stessi indici di fabbricazione e destinazione urbanistica – C4 – dei terreni venduti dal contribuente) non è, da solo, sufficiente parametro di riferimento senza che sia dato sapere quali fossero (per ubicazione, distanza dal centro cittadino, conformazione, eventuale presenza di coltivazioni e/o opere da demolire e/o servitù) le rispettive caratteristiche. Solo a fronte di un dato di partenza dotato di adeguata solidità l'onere di contestazione ed allegazione, da parte contribuente, sarebbe stato certamente ben più gravoso. Nella specie non solo il parametro in questione veniva indicato nell'atto opposto con gli scarni riferimenti anzidetti, ma, per giunta, è chiara la sua inadeguatezza al fine indicare il valore per calcolare la plusvalenza, da parte dell'ufficio: posto che, prescindendo dalle erronea deduzione di un valore di euro 88,45 al m² al 1999 (laddove l'avviso allegato fa chiaro riferimento, invece, ad un atto del 2005 con tale importo), effettivamente appare inverosimile che nel breve volgere di 11 anni (dal 1993 al 2004) o, considerato il predetto articolo 68, di appena 6 anni, il valore complessivo dei terreni in questione sia aumentato del 300% (ovverosia sostanzialmente quadruplicato), passando da € 25,93 ad euro 103,70.

Per tale ragione è stata disposta apposita consulenza tecnica d'ufficio, la quale ha accertato (al 1999) in € 25.605,80 il verosimile valore di mercato della particella 3807 del foglio 141 del Comune di Ginosa, ed in € 43.396,52 quello della particella 4319 del medesimo foglio.

Tali valutazioni, sulla base delle caratteristiche dei terreni e dei dati ricavabili dall'Osservatorio del mercato immobiliare della Agenzia delle Entrate, appaiono del tutto condivisibili e confermano l'erroneità sia dei dati indicati dalla Agenzia delle Entrate, sia di quelli avallati dal contribuente.

Sicché, in definitiva, sulla base dei detti valori, l'Agenzia delle Entrate rideterminerà le imposte dovute dal contribuente, eliminando sanzioni ed interessi, posto che il mancato tempestivo pagamento è dipeso anche, essenzialmente, all'infondata (in larga parte) richiesta di detta Agenzia.

Per analoghe ragioni, attesa la soccombenza reciproca, le spese dell'intero giudizio sono compensate. Le spese della consulenza tecnica d'ufficio, liquidate in solido a carico delle parti ed a favore dell'ausiliario nominato, devono porsi, in via definitiva, a carico per metà su ciascuna delle parti (con diritto di quella che dovesse versare quota maggiore a recuperare con diritto di chi abbia erogato o dovesse in futuro

corrispondere, sulla base di quanto liquidato, somma non dovuta (in ragione del riparto interno tra le parti appena evidenziato) a conseguire il rimborso di quanto versato per conto dell'altra parte.

P.Q.M.

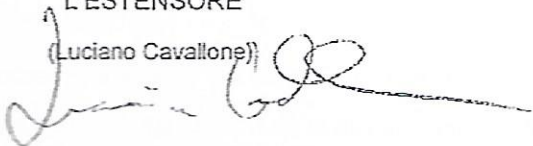
la Commissione Tributaria Regionale di Bari – sezione XXIX di Taranto, definitivamente pronunciando sull'appello, in relazione alla sentenza della Commissione Tributaria Provinciale di Taranto n.735/03/2011, così provvede:

1. Accoglie il gravame per quanto di ragione e, per l'effetto, in riforma della sentenza appellata, determina il valore di partenza, su cui l'Agenzia delle Entrate determinerà la plusvalenza *de qua* e, conseguentemente, le imposte in oggetto (senza sanzioni ed interessi), in € 25.605,80 (per la particella 3807 del foglio 141 del Comune di Ginosa) ed in € 43.396,52 (per la particella 4319 del medesimo foglio), confermando la declaratoria di nullità dell'atto per la parte di imposte ed accessori non dovuti, in base ai detti valori;
2. Compensa le spese di lite del doppio grado;
3. Pone le spese di consulenza tecnica d'ufficio, in via definitiva, a carico per metà su ciascuna delle parti, con diritto di quella che dovesse versare, in ragione della solidarietà di cui al decreto di liquidazione, quota maggiore (rispetto al riparto interno appena evidenziato) a conseguire il rimborso di quanto pagato per conto dell'altra parte.

Così deciso in Taranto, nella camera di consiglio tenutasi all'esito dell'udienza in calce indicata.

L'ESTENSORE

(Luciano Cavallone)



IL PRESIDENTE

(Maria Gianna)

