



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE

DI PARMA

SEZIONE 7

riunita con l'intervento dei Signori:

- | | | | |
|--------------------------|------------------|-----------------|-------------------|
| <input type="checkbox"/> | <u>MARI</u> | <u>RENATO</u> | <u>Presidente</u> |
| <input type="checkbox"/> | <u>ROCCA</u> | <u>GIOVANNI</u> | <u>Relatore</u> |
| <input type="checkbox"/> | <u>MONTUSCHI</u> | <u>MARIA</u> | <u>Giudice</u> |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. [redacted] 14
depositato il 17/02/2014

- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° [redacted]
contro: AG.ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE PARMA

proposto dal ricorrente:

difeso da:
ZAMBELLO GIUSEPPE
VIALE TANARA 5 43121 PARMA PR

- sul ricorso n. [redacted] 14
depositato il 17/02/2014

- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° [redacted]
contro: AG.ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE PARMA

proposto dal ricorrente:

difeso da:
ZAMBELLO GIUSEPPE
VIALE TANARA 5 43121 PARMA PR

- sul ricorso n. [redacted] 14
depositato il 17/02/2014

SEZIONE

N° 7

REG.GENERALE

N° 127/14 (riunificato)

UDIENZA DEL

05/06/2014

ore 09:00

SENTENZA

N° 700/04/14

PRONUNCIATA IL:

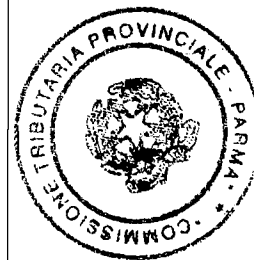
05/06/2014

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

18/12/2014

Il Segretario

[Handwritten signature]





(segue)

- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° [REDACTED]
contro: AG.ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE PARMA

proposto dal ricorrente:

difeso da:
ZAMBELLO GIUSEPPE
VIALE TANARA 5 43121 PARMA PR

- sul ricorso n. [REDACTED]14
depositato il 17/02/2014

- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE [REDACTED]
contro: AG.ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE PARMA

proposto dal ricorrente:

difeso da:
ZAMBELLO GIUSEPPE
VIALE TANARA 5 43121 PARMA PR

SEZIONE

N° 7

REG.GENERALE

N° 127/14 (riunificato)

UDIENZA DEL

05/06/2014 ore 09:00



RICORSI RIUNITI

RICORSO N. [REDACTED] 14 [REDACTED] (ANNO 2011)
 RICORSO N. [REDACTED] 14 [REDACTED] (ANNO 2011)
 RICORSO N. [REDACTED] 14 [REDACTED] (ANNO 2011)
 RICORSO N. [REDACTED] 14 [REDACTED] (ANNO 2011)



AVVISO DI ACCERTAMENTO IMPOSTA DI REGISTRO - ANNO 2011

AGENZIA DELL'ENTRATE DI PARMA

FATTO:

Con l'avvisi di accertamento predisposti in data 04/09/2013 la A.E. di [REDACTED] ha recuperato la somma di € 29.864,72 quale maggiore imposta di registro interessi e sanzioni per compravendita di area edificabile.

Il tutto deriva dall'atto di compravendita del 23/09/2011 con il quale i suddetti contraenti hanno ceduto, per le rispettive quote, alla società [REDACTED] un area edificabile posta su via [REDACTED] e via [REDACTED] del Comune di [REDACTED], con lo stesso atto l'[REDACTED] acquistava un fabbricato con relativa area di sedime da altri proprietari, il tutto nello stesso contesto urbanistico edificabile.

L'area accessoria al fabbricato aveva potenzialità edificatoria da ricollocare, per convenzione sulla proprietà dei signori [REDACTED] il tutto con la finalità di realizzare un intervento pregiato di carattere residenziale.

L'area di proprietà dei signori [REDACTED] è stata dichiarata in atto del valore di € 550.000,00 mentre, da perizie allegate a mutui bancari richiesti dalla società acquirente il valore di tale area veniva dall'Ufficio ricostruito dell'importo di € 838.640,00 al netto del valore dell'immobile di altra proprietà.

Il maggiore valore accertato, rispetto al dichiarato risulta essere pari a € 288.640,00 da assoggettare alla maggiore imposta di registro, ipotecaria e catastale per la somma complessiva di € 15.389,97 oltre alla sanzione pecuniaria di € 12.988,50 per un totale quindi di € 28.378,47 somma che è stata ingiunta in solido alle parti venditrici [REDACTED]

RICORSO:

Con istanza depositata il 17/02/2014 si chiede l'annullamento dell'avviso impugnato per vizi di procedura ed in quanto illegittimo e infondato per la mancanza dei presupposti oggettivi, il tutto per le seguenti motivazioni:

- L'avviso è stato notificato senza allegare l'atto prodromico pvc privando il contribuente del diritto alla difesa (art. 12 L. 212/2000) (vedi sent. CTR Lombardia n. 118/2013 e altre).
- Il contraddittorio è un elemento essenziale e imprescindibile che legittima l'azione amministrativa (sent. Cassaz. 1905/07 e 14105/10)
- Nullità dell'avviso per omessa motivazione senza allegazione pvc (urgenza).

La Corte Cost. con Ord. 244/09 dispone che l'avviso emanato prima dei 60 gg dal rilascio del pvc è invalido se non motivato all'urgenza.

Nel merito l'aumento di valore da € 550.000,00 a € 838.640,00 è basata su presupposti fantasiosi non considerando che trattasi di terreno agricolo (vedi CDU) e che la stima eseguita dal tecnico di parte in data 19/06/2008 riteneva congruo il prezzo di € 44,25/mq per un totale di € 724.999,00.

- Il valore edificatorio dell'area scaturisce esclusivamente dal fatto che la società acquirente, acquistando da altri i fabbricati limitrofi, ne ha determinato, secondo convenzione, la sua pratica edificabilità.

- Il prezzo unitario della vendita è pari a € 36,68/mq (mq 14.393 x € 36,68mq = € 550.000,00) è tale costo unitario si discosta di circa il 20% dal valore di perizia per gli intervenuti crolli del mercato immobiliare e per il fatto che si deve far riferimento a un terreno agricolo il cui valore attendibile sarebbe di circa di 3/4 €/mq notevolmente inferiore a quello dichiarato

DEDUZIONI UFFICIO:

Con memoria depositata il 09/04/2014 l'Ufficio insiste sull'infondatezza del ricorso ritenendo illegittimo l'atto impugnato, con le seguenti considerazioni:

- Inosservanza dello Statuto del Contribuente, rilevata dalla parte non è ritenuta valida in quanto non si è trattato di verifica fiscale con accesso alla sede della ditta ma di controllo documentale presso i locali dell'A.E. con adeguate indagini finanziarie (vedi sent. Cassaz. 14026/2012)
- L'A.F. ha correttamente indicato il valore commerciale dell'area tenendo conto della perizia dell'Ing. Stumpio per conto della banca relativamente all'immobile compravenduto concesso in garanzia.
In tale perizia il valore indicato è di € 2.450.000,00 nettamente superiore a quello indicato dalla parte e in tale perizia si è fatto riferimento al valore di trasformazione relativo agli immobili da edificare tenendo conto del valore dei fabbricati limitrofi che portava ad una valutazione definitiva e rettificata di € 838.640,00/mq.
- La perizia di parte (geom. [REDACTED]) non è ritenuta attendibile in quanto, oltre che essere di parte, e riferita ad una situazione a diversi anni prima della vendita e in ogni caso anche tale perizia indica un valore superiore a quello dichiarato in atto.

OSSERVA:

Accerta la Commissione che la stima dell'Ufficio, ai fini del maggiore imponibile accertato fa riferimento a una perizia allegata al fascicolo del mutuo stipulato dalla società acquirente con la Cassa di Risparmio di [REDACTED] che ha erogato il finanziamento.

Tale criterio di valutazione non è ritenuto opportuno e idoneo in quanto trattasi di perizia di parte che può riportare valori maggiori rispetto i prezzi correnti di mercato onde ottenere un maggior finanziamento bancario a favore della società acquirente.

Esiste agli atti, oltre alla indicazione del prezzo della compravendita stabilito in € 550.000,00, anche una perizia di parte venditrice che riporta un valore dell'area di € 724.999,00 nella considerazione che parte dell'area compravenduta era di natura agricola, come prevista dal CDU allegato all'atto e che la destinazione prevista a POC sia strettamente connessa a interventi di urbanizzazione con ingenti oneri a carico dei soggetti attuatori.

Risulta inoltre evidente che la parte edificabile dell'area fa riferimento a presupposti di demolizione di fabbricati limitrofi, già di proprietà della parte acquirente, i cui volumi si intendono per tanto trasferibili sull'area in oggetto che è di per se di natura agricola ma destinata ad una maggiore valorizzazione solo con la volontà del trasferimento dei suddetti volumi da parte della società acquirente.



Ritiene la Commissione, valutati i parametri commerciali della zona e i costi complessivi di intervento desunti da parametri attendibili di mercato, che il valore dell'area possa essere desunto da una stima analitica applicando i seguenti parametri:

- Ricavi possibili (vedi perizia Ing. [REDACTED] € 5.095.200,00
- Rapporto ricavi/valore area 22%
- Valore area conseguente lorda € 1.120.000,00
- Detrazione del valore dei fabbricati da trasferire € 400.000,00
- Valore netto dell'area € 720.000,00

In riferimento a tali presupposti si ritiene giustificato il valore dell'area compravendita dell'importo di € 720.000,00.

Le spese di lite si ritengono compensate fra le parti in relazione alla particolare peculiarità degli elementi di causa.

P.Q.M.

In parziale accoglimento dei ricorsi riuniti, determina il valore dell'area della somma di € 720.000,00.

Spese di lite compensate fra le parti.

Parma, 05/06/2014

Il Relatore:
(Geom. G. Rocca)



Il Presidente:
(Dott. R. Mari)