

Commissione tributaria regionale Puglia, sez. XXII, sentenza 26 marzo 2010, n. 124

In fatto

Il sigr. [...] era proprietario, tra l'altro di un complesso alberghiero denominato "[...]" sito in [...] alla località [...] nonché di un terreno ad esso adiacente e riportato in catasto al foglio 38 part.lla 152.181.182.

Alla sua morte avvenuta il 7 luglio 2003, i suoi eredi sig.ra [...] e sig.ri [...], vendevano il complesso alberghiero a terzi con scrittura privata del 28 dicembre 2004 ed ancora, lo inserivano nella dichiarazione di successione presentata in data 1 febbraio 2005.

L'odierno contenzioso ha per oggetto siffatti atti - scrittura privata di vendita e dichiarazione di successione - nei cui confronti l'Amministrazione Finanziaria ha effettuato la rettifica dei valori dichiarati.

Specificatamente:

1) Con avviso del 12 luglio 2007 l'Agenzia delle Entrate ufficio di Ostuni rettificava il valore dichiarato - oggetto di corrispettivo nella scrittura privata del 28 dicembre 2004 - di € 1.214.000,00 aumentandolo ad € 1.894.580,00 e tanto sulla base di una perizia UTE del 15 maggio 2006.

Avverso tale rettifica proponevano ricorso la sig.ra [...] ed i sig.ri [...] contestandone la motivazione e la attendibilità.

Resisteva l'ufficio fiscale, con atto del 27 marzo 2007 ribadendo la legittimità del suo operato.

I giudici di primo grado con decisione n. 181 del 29 novembre-20 dicembre 2007 "sulla base della comune esperienza" ritenevano "di fissare il valore in € 160 a mq e comunque complessivamente in €1.650.000,00 il valore del complesso alberghiero".

Avverso tal sentenza hanno proposto appello essi [...] e [...] con atto del 2 febbraio 2009; resiste l'Amministrazione Finanziaria con atto del 3 aprile 2009.

Il relativo contenzioso risulta iscritto al n.614/09 RGA.

2) Con atto in data 9 giugno 2006 l'Agenzia delle Entrate ufficio di Ostuni rettificava, sulla base della precitata perizia UTE del 15 maggio precedente, il valore del complesso alberghiero così come dichiarato nella denuncia di successione del 1 febbraio 2005, aumentandolo da € 1.213.673,70 ad € 1.894.580,00.

Avverso tale avviso di rettifica, con atto del 23 dicembre 2006, proponevano ricorso sia la [...] sia gli altri eredi, rilevando la insufficienza della motivazione e comunque, nel merito, la inattendibilità dell'aumento di valore.

Si costituiva, con atto del 27 febbraio 2007, l'Agenzia delle Entrate ribadendo la legittimità e fondatezza della propria valutazione.

I giudici di primo grado con decisione n. 179 del 29 novembre-20 dicembre 2007, "sulla base della comune esperienza" ritenevano "di fissare il valore in € 160 a mq e comunque complessivamente in €1.650.000,00 il valore del complesso alberghiero".

Avverso tale sentenza hanno proposto appello essi [...] e [...] con atto del 2 febbraio 2009; resiste l'Amministrazione Finanziaria con atto del 3 aprile 2009.

Il relativo contenzioso risulta iscritto al n. 613/09 RGA.

Tutti e due i giudizi sono stati chiamati alla stessa udienza del 20 novembre 2009 e sono stati riuniti per evidenti motivi di connessione; in particolare quello iscritto al n..614/09 RGA è stato riunito a quello iscritto al n. 613/09 RGA.

In diritto

Con gli atti di appello i contribuenti, con deduzioni del tutto analoghe, lamentano che i giudici di primo grado non hanno annullato le rettifiche stante la inattendibilità della stima UTE ad esse

presupposta ed ancora che costoro hanno quantificato il valore "sulla base della comune esperienza", e quindi su una inammissibile scienza privata.

Osserva in proposito la Commissione che se è sufficientemente idonea quella motivazione in cui sia indicato il criterio in base al quale l'Amministrazione Finanziaria ritenga di determinare un nuovo valore, rimane pur sempre suo onere dimostrarne in sede contenziosa la sua attendibilità.

Orbene nel caso di specie l'Agenzia delle Entrate nel rettificare sia il valore dichiarato nella scritta privata di vendita sia quello dichiarato in successione ha richiamato la stima UTE del 15 maggio 2006.

La stessa, già di ridotta attendibilità essendo un atto di parte in quanto proveniente da altro settore ma pur sempre della stessa amministrazione finanziaria contiene a sua volta il richiamo a criteri assolutamente generici e privi di riscontri oggettivi e come tali del tutto inattendibili: infatti, in essa si legge che è stato applicato "il metodo sintetico comparativo" ma non si richiamano atti e comunque elementi di raffronto, anzi nella stessa perizia si afferma che "non vi sono elementi di raffronto nel triennio precedente" né si richiamano o si esibiscono atti ancor più risalenti nel tempo.

Si legge ancora in quella perizia che si è "tenuto conto altresì della destinazione d'uso delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'Osservatorio sul mercato immobiliare locale (rapporto periodico sull'andamento di mercato OMI 2 semestre 2003 fascia suburbana, zona E2, microzona 2)": ma quale sia il contenuto di tale rapporto non è detto né tanto meno lo si è esibito in atti.

Trattasi quindi di una tipica motivazione apparente ma nello effetto inesistente e quindi bene hanno fatto i primi giudici a rilevarne la sua inattendibilità. confortando tale giudizio, anche, il mancato sopralluogo del bene.

quello che invece non è condivisibile è l'ulteriore passaggio contenuto in ambedue le sentenze impugnate e cioè il richiamo, per giustificare la quantificazione del nuovo valore di €1.650.000,00 ai dati della comune esperienza, richiamo che appare, però, svincolato anch'esso da dati concreti ed oggettivi, rimanendo una mera petizione di principio.

Pertanto, il valore dichiarato dai contribuenti nei richiamati atti di vendita e successione deve ritenere in assenza di una valida loro rettifica congruo.

Valore che per quel che occorre risulta essere stato confermato anche con la perizia di ufficio disposta dalla Commissione Tributaria Provinciale di Brindisi nel giudizio incoato dall'acquirente del bene di cui alla richiamata scritta privata: il tutto come si evince dalla sentenza di tali giudici n.80 del 12 dicembre 2008-19 maggio 2009 esibita in atti.

In conclusione entrambi gli appelli vanno accolti con spese che si ritiene equo compensare tenuto conto della difficoltà di quantificare il reale valore di un complesso alberghiero e cioè di un bene che somma in se valori immobiliari e valori di avviamento.

P.Q.M

La Commissione Tributaria Regionale sez di Lecce definitivamente pronunciando, accoglie l'appello proposto dai contribuenti avverso la sentenza n.179 del 29 novembre-20 dicembre 2007 della Commissione Tributaria Provinciale di Brindisi nonché avverso la sentenza n.181 in pari data della stessa Commissione. confermando i valori dichiarati nella scrittura privata del 28 dicembre 2004 e nella denuncia di successione del 1 febbraio 2005.

Spese compensate.