

**MASSIME DELLE SENTENZE  
DELLE COMMISSIONI TRIBUTARIE PROVINCIALI DELLA BASILICATA  
- QUESTIONE CONTROVERSA -**

**“Trasferimento beni immobili - Rettifica valore ex artt. 51 e 52 del DPR 131/86”**

**Sent. CTP Potenza n. 27/01/11 del 15/11/2010 – (Pres. e Rel. Berardi) – Imposta di Registro - Avviso di rettifica e liquidazione – Rettifica del valore finale col metodo comparativo – Legittimità in caso di terreni aventi analoghe caratteristiche e condizioni.**

La sentenza rigetta il ricorso. In caso di rettifica del valore dichiarato di un terreno oggetto di compravendita, determinata sulla base di altri e diversi atti pubblici utilizzati come elementi di riferimento e paragone dall'Ufficio, l'avviso di accertamento e di rettifica è legittimo quando i terreni oggetto degli atti comparativi hanno analoghe caratteristiche e condizioni.

**Sent. CTP Potenza n. 423/01/11 del 28/03/2011 – (Pres. Berardi – Rel. Nesti) – Imposta di Registro - Avviso di rettifica e liquidazione – Rettifica del valore finale di un terreno incluso in un piano per insediamenti industriali – Non è di natura agricola – L'accertamento è legittimo.**

La sentenza rigetta il ricorso. Nello stabilire il valore venale di un terreno oggetto di compravendita, l'inclusione di un'area in un piano per insediamenti industriali (p.i.p.) ne implica l'acquisizione della prerogativa di edificabilità, non diversamente dall'inserimento in un piano di zona per l'edilizia economica e popolare (p.e.e.p.), anche ove l'originaria zonizzazione del piano regolatore generale ne comportasse la qualificazione come suolo agricolo. Anche in assenza di un piano attuativo che possa conferire il carattere di edificabilità al suolo, è tuttavia sufficiente l'inserimento nel piano per insediamenti industriali (p.i.p.) per far perdere al terreno la qualifica di natura agricola, essendo l'inserimento nel p.i.p. prodromico alla realizzazione del piano attuativo.

**Sent. CTP di Potenza n. 44/03/13 del 19/12/2012 – (Pres. Tagliatela – Rel. Cutillo) – Avviso di rettifica e liquidazione – Rettifica del valore finale di un immobile – Onere probatorio del contribuente soddisfatto – Nullità dell'avviso.**

La sentenza accoglie il ricorso del contribuente. In caso di avviso di rettifica del valore di un immobile dichiarato nell'atto di vendita, basato solo sui prezzi di mercato rilevati dall'OMI, l'onere probatorio del contribuente si ritiene soddisfatto laddove con elementi documentali (nel caso in specie una perizia tecnica corroborata da documentazione fotografica) dimostra l'esistenza di caratteristiche dell'immobile che ne diminuiscono il valore di mercato. L'Ufficio non ha prodotto ulteriori e convincenti elementi di merito a supporto del processo logico giuridico che ha condotto all'elevazione del valore, e tali da contrastare le tesi addotte dal contribuente che eccepiva le condizioni fatiscenti dell'immobile in questione.

**Sent. CTP di Potenza n. 1/01/2011 del 22/11/2010 - (Pres. Berardi – Rel. Cristiani) - Rettifica valore ex art. 52 DPR 131/86 – Compravendita terreno edificabile – Possibilità rettifica del valore – Sussiste – Necessità motivazione – Sussiste – Prova contraria – Ammessa.**

La Commissione accoglie il ricorso avente ad oggetto l'impugnazione dell'atto di rettifica del valore dichiarato nell'atto di vendita di un terreno, in quanto il contribuente ha esaustivamente dimostrato che *“i parametri a cui ha fatto riferimento l'Ufficio sono erronei”*, infatti, *“è stato documentalmente provato, attraverso la perizia giurata, il certificato di destinazione urbanistica, le norme tecniche di attuazione del P.R.G. e gli altri accertamenti effettuati dallo stesso Ufficio, l'erroneità del quantum accertato>*, pertanto il valore dichiarato nell'atto di vendita è da ritenersi assolutamente congruo.

**Sent. CTP di Potenza n. 460/01/11 – (Pres. Berardi – Rel. Cristiani) – Compravendita terreno edificabile – Possibilità rettifica del valore – Sussiste – Necessità motivazione – Prova contraria – Ammessa.**

In seguito a rettifica del valore di un terreno compravenduto, gli acquirenti eccepiscono i) violazione e falsa applicazione dell'art. 52, c. 4, DPR 131/86 per impossibilità dell'Ufficio di operare, in quanto trattasi di terreno non edificabile e ii) violazione del c. 2-bis dello stesso articolo per mancata allegazione degli atti di riferimento. L'Ufficio controdeduce i) dimostrando la natura edificatoria del terreno, sia pure soggetta a speciali vincoli e limiti e ii) dichiarando che, il valore è stato determinato sulla base di atti similari, puntualmente indicati, ma che per motivi di privacy non possono essere esibiti. La Commissione rigetta il ricorso, nella considerazione che *“la valutazione fatta dai ricorrenti appare manifestamente riduttiva”* mentre *“la rettifica dell'Ufficio risulta pienamente legittima in quanto attribuisce al terreno un valore più credibile e reale”*.

**Sent. CTP di Matera n. 273/01/12 del 29/09/2012– (Pres. Silipo - Rel. Dell'Edera) - Compravendita di fabbricato e relativo terreno pertinenziale – Imposta di registro – Avviso di rettifica e liquidazione- Legittimità dell'utilizzo dei valori OMI anche a seguito della riforma introdotta dalla Legge Comunitaria n. 88/2009.**

Anche in seguito alla nuova normativa introdotta dall'art 24, comma 4 (lett. f) e comma 5 della Legge comunitaria n. 88/2009, che ha abrogato con efficacia ex tunc la disciplina contenuta nel DL n. 223/2006 convertito nella L. 248/2006, l'Amministrazione finanziaria può avvalersi dei criteri indicati nel Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007 in virtù del quale il valore “normale” degli immobili è determinato sulla base dei valori OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile. Pertanto nonostante il valore OMI cessa di essere una presunzione, *“non ne è proibito l'uso a fini probatori”*. Tali valori, dunque, continueranno a fungere da parametro di “normalità” *“in modo che lo scostamento da essi dei corrispettivi pagati può costituire elemento indiziario di evasione tributaria*. La CTP ha rigettato il ricorso del contribuente ritenendo legittimo il modus operandi dell'Ufficio che nella rettifica si è attenuto ai valori OMI.

**Sentenze C.T.P. di Matera nn. 46, 47, 48, 49, 50/01/2012 dell'01/02/2012 – (Presidente D'Onofrio e Relatore Dell'Edera) – Imposta di registro – Accertamento – Immobili – Trasferimento e compravendita – Rettifica del valore in base ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Legge comunitaria n. 88/2009 – Abrogazione delle disposizioni inserite dal DL 223/2006 conv. dalla L. 248/2006 – Illegittimità dell'accertamento**

La Legge 7 luglio 2009 n. 88 osta al potere dell'Amministrazione Finanziaria di rettificare il corrispettivo dichiarato dal contribuente per cessioni immobiliari ogni qual volta questo risulti inferiore a quello determinato sulla base dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La suddetta preclusione si estende anche alle imposte di registro, ipotecarie e catastali non essendo possibile frammentare le basi imponibili ed attribuire al medesimo immobile valori diversi, il primo ai fini delle II. DD. e dell'IVA, il secondo, fondato sui valori OMI, ai fini delle imposte di registro ed ipocatastali.

**Sentenza CTP di Matera n. 64/01/12 dell'01/02/2012 – (Presidente D'Onofrio e Relatore Gravina) – Imposta di registro – Accertamento – Immobili – Trasferimento e compravendita – Rettifica del valore in base ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Legge comunitaria n. 88/2009 – Abrogazione delle disposizioni inserite dal DL 223/2006 conv. dalla L. 248/2006 – Illegittimità dell'accertamento**

Non ricorre alcun difetto di motivazione dell'accertamento allorché l'atto impugnato contenga l'indicazione chiara delle ragioni necessarie a consentire al contribuente l'esercizio del diritto di difesa.

La Legge 7 luglio 2009 n. 88 ha reintrodotto il criterio del valore effettivo in luogo del valore normale di cui alle disposizioni inserite dal DL 223/2006 conv. dalla L. n. 248/2006. Il ripristino della normativa precedente al suddetto Decreto legge impedisce all'Amministrazione Finanziaria di rettificare il corrispettivo dichiarato dal contribuente per cessioni immobiliari ogni qual volta questo risulti inferiore a quello determinato sulla base dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Tale preclusione si estende anche alle imposte di registro, ipotecarie e catastali non essendo possibile frammentare le basi imponibili ed attribuire al medesimo immobile valori diversi, il primo ai fini delle II. DD. e dell'IVA, il secondo, fondato sui valori OMI, ai fini delle imposte di registro ed ipocatastali.

**Sent. CTP di Matera n. 225/01/2011 del 10/05/2011 - (Pres. Silipo – Rel. Vitelli) - Imposta di registro – Valore venale in comune commercio - Rettifica - Art.51, D.P.R.26 aprile 1986, n.131 – Osservatorio mercato immobiliare (OMI)- Valutazione e stime – Efficacia probatoria**

Le stime del valore di un immobile fornite dall'OMI sono semplici elementi di prova dedotti da una parte che non vincolano il giudice e che lo stesso deve attentamente e criticamente valutare alla stregua di ogni altro elemento di prova dedotto dalle parti. Le stime OMI, essendo frutto di elaborazioni statistiche forniscono valori di larga massima che debbono essere opportunamente adattati alla fattispecie concreta in esame se si vuole che abbiano valenza e forza processuale. Avendo l'Agenzia acriticamente richiamato le stime OMI, l'utilizzo delle suddette valutazioni è da considerarsi illegittimo.

**Sentenza CTP di Matera n. 248/02/2013 del 08/11/2012 - (Pres. Silipo – Rel. Vitelli) - Valore O.M.I. – Legge comunitaria art.24 della L.n.88/09- Presunzione semplice- Efficacia probatoria della perizia di parte.**

La mera natura statistico- matematica dei valori dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare non consente agli Uffici finanziari di avvalersi esclusivamente di tali elementi per rettificare il corrispettivo dichiarato dalle parti di una compravendita immobiliare. La legge comunitaria (art.24 della L.88/09) ha sottolineato che un eventuale scostamento tra valore normale e prezzo dichiarato può costituire un semplice indizio di evasione ( presunzione semplice) e non una presunzione legale.

La parte, inoltre, avvalendosi anche di una perizia giurata può dimostrare la congruità del valore venale dell’immobile dichiarato. La Commissione accoglie il ricorso.

**Sentenza CTP di Matera n. 125/05/2013 del 08/11/2012 - (Pres. Silipo – Rel. Di Leo) - Valore O.M.I. - Presunzione semplice.**

L’atto di rettifica di valore riferito ad un locale uso deposito che sia motivato esclusivamente sulla base delle quotazioni medie dell’Osservatorio del Mercato Mobiliare è illegittimo: le quotazioni medie OMI sono meramente indicative e in assenza di altri elementi non sono idonei a supportare e giustificare la pretesa impositiva.

**Sent. CTP di Matera n. 65/1/12 del 01/02/2012 – (Pres. D’ Onofrio – Rel. Gravina) - Imposta di registro – Valore venale in comune commercio - Rettifica - Art.51, D.P.R.26 aprile 1986, n.131 – Osservatorio mercato immobiliare (OMI) - Valutazione e stime – Efficacia probatoria**

Illegittimo è l’avviso di rettifica fondato esclusivamente su valori OMI, che hanno valenza esclusivamente orientativa, per cui l’avviso di rettifica dell’Ufficio risulta deficitario nella parte in cui non indica gli ulteriori elementi probatori idonei a fondare la determinazione del “ reale valore effettivo dell’immobile”.

**Sent. CTP di Matera n. 141/1/11 del 13/04/2011 – (Pres. Cicchetti – Rel. Gravina) - Imposta di registro - Avviso di rettifica e liquidazione**

L’Avviso di rettifica con il quale viene elevato il valore di un suolo dichiarato nell’atto di compravendita è legittimo ed è motivato esaurientemente quando indica analiticamente tutti gli elementi induttivi e logico deduttivi essenziali per giungere alla valutazione , allegando la perizia UTE , e quando analizza ogni fatto e circostanza tali da rendere edotto il contribuente del procedimento utilizzato dall’Ufficio per la determinazione del maggior valore.

**Sent. CTP Matera n. 163/01/11 del 3.05.2011-( Pres. Silipo.Rel. Gravina) -Imposta di registro- Avviso di rettifica e liquidazione-Rettifica del valore finale col metodo comparativo-Illegittimità-mancata allegazione dell'atto comparato.**

L'avviso di rettifica del valore dichiarato di un terreno oggetto di compravendita , determinata sulla base di altro e diverso atto pubblico utilizzato come elemento di riferimento e paragone dall'Ufficio ma non allegato all'avviso di accertamento, è illegittimo in quanto il contribuente non è stato posto nelle condizioni di poter esercitare il proprio diritto di difesa.

**Sentenza CTP di Matera n. 71/02/11- Pres. D'Onofrio Rel. Di Leo Avviso di rettifica e liquidazione ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sui beni oggetto di compravendita- Valutazione predeterminata con delibera di Giunta del Comune in cui ricade l'immobile compravenduto.**

Sebbene l'avviso di rettifica e liquidazione sia da considerarsi sufficientemente motivato avendo l'Agenzia delle Entrate riportato tutte le indicazioni di legge atte a porre in condizione il contribuente di ben comprendere le ragioni della pretesa erariale, esso deve ritenersi illegittimo, nel merito, poiché il prezzo di cessione del terreno edificatorio cui hanno fatto riferimento i ricorrenti nell'atto di compravendita del 2007, corrisponde al valore medio (€ 29,81 al mq) predeterminato dal Comune di Policoro con delibera di Giunta per la zona "PEE Lido" nella quale ricade l'immobile de quo, non contestata dall'Amministrazione finanziaria. I ricorrenti, inoltre, hanno allegato al ricorso n. 5 atti di compravendita di suoli edificatori ubicati nella medesima zona e rogati nel periodo 2006-2007 dai quali si evince la giustezza del valore indicato nell'atto di compravendita. La CTP di Matera ha accolto il ricorso ma ha compensato le spese di lite poichè l'accoglimento ha riguardato solo il motivo di merito e non già quello pregiudiziale del difetto di motivazione dell'atto.

**Sent. CTP di Potenza n. 105/01/11 del 17/01/2011 – (Pres. De Angelis – Rel. Lacedra) – Compravendita terreno edificabile – Possibilità rettifica del valore – Sussiste – Necessità motivazione – Sussiste – Prova contraria – Ammessa.**

L'Ufficio rettificava il valore di un terreno ricadente in zona bianca in agro del Comune di Sant'Arcangelo dichiarato nell'atto di compravendita in € 7.000, elevandolo ad € 24.738, sulla base del prezzo medio dichiarato per atti simili e con riferimento alle caratteristiche dell'immobile in questione.

Il ricorrente eccepisce l'illegittimità e l'infondatezza della rettifica operata, per ragioni di fatto e di diritto che si basano essenzialmente su due questioni: i) il terreno, pur ricadendo in zona "B" (con valore medio corrispondente a quello indicato dall'Ufficio) era privo di indice di edificabilità e costituiva mera pertinenza di fabbricato già realizzato e ii) il terreno, interessato da lavori di riqualificazione ed arredo urbano approvati dal Comune, è stato utilizzato dall'Ente per pubblica utilità.

L'Ufficio resiste, confermando che l'area, ricadendo in zona "B", ovvero nel piano di insediamenti produttivi del Comune di Sant'Arcangelo, va valutato a prescindere dalla

realizzazione delle opere previste dai piani attuativi, come confermato da due sentenze di Cassazione del 2002; inoltre, afferma che i ricorrenti non hanno documentato quanto sostenuto .

La Commissione rigetta il ricorso anche nella considerazione del fatto che la convenzione tra l'acquirente e il Comune – che ha originato i vincoli di cui sopra – è successiva all'atto di compravendita e che pertanto alla data di quest'ultimo il valore di mercato era quello accertato dall'Ufficio in base agli atti simili di riferimento.

## **ORIENTAMENTO PREVALENTE**

Trasferimento beni immobili -Rettifica valore			
Commissione	Oggetto del contendere	Sentenze favorevoli all'Agenzia Entrate	Sentenze sfavorevoli all'Agenzia Entrate
CTP	Principio di Legittimità	4	10
	Merito	2	4