

All'udienza del 27.05.2005 la causa è stata decisa sulle seguenti

CONCLUSIONI

Nell'interesse dell'Ufficio del Registro di Nuoro; Voglia codesta Onorevole Commissione, annullare la decisione della Commissione Provinciale di Nuoro, con vittoria di spese ed onorari di lite.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Giuseppe, legale rappresentante della Società S.R.L., con sede legale in Nuoro, Via G.B. Vico, 22 rappresentata e difesa dal Dr. Durante Salvatore Zoroddu, con studio in Nuoro ha impugnato, avanti la Commissione tributaria Provinciale di Nuoro, l'avviso di accertamento n.921V000193, con il quale l'Ufficio del Registro di Nuoro aveva sottoposto a rettifica il valore iniziale e finale di cui alla denuncia INVIM di un lotto di terreno edificabile di mq.2233, distinto in catasto al F.43 mapp.884 e 885, sito in comune di Budoni, loc. "Tanaunella", di cui all'atto registrato in data 17.2.92 n.193, con il quale le Sig.re trasferivano alla Soc. ANONIMA s.r.l., per il prezzo dichiarato di £.67 milioni(30.000 al mq.).

In sede di accertamento, l'Ufficio in base a stima UTE aumentava il valore finale a £.274.659.000 e quello iniziale da 1 milione a 33.495.000, riduceva le spesa da 10.500.000 a 6.100.000.

Con ulteriore ricorso il Sig. Giuseppe impugnava l'avviso di liquidazione conseguente n.921V000193/011/T per complessive £.8.990.000 sempre emesso dall'Ufficio del Registro di Nuoro riferito all'avviso di accertamento di cui sopra.

Il ricorrente chiedeva l'annullamento dei provvedimenti ritenendo che le conclusioni dell'Ufficio discendevano da una perizia di parte dell'UTE e che in altri atti allegati erano stati ritenuti congrui i valori come dichiarati per appezzamenti di terreno aventi le medesime caratteristiche e alienati dalle signore con atto registrato il 19.3.93 al n°65.

La Commissione Tributaria Provinciale di Nuoro con sentenza N°477/03/1998, ritenendo congrui tutti i valori dichiarati dalla parte ricorrente, accoglieva il ricorso dichiarando che sono rimaste sistematicamente immotivate, le ragioni per le quali a sentire l'Ufficio, non andassero utilizzati i valori dichiarati in atti precedenti a quello della stessa parte ricorrente, stipulati in epoca prossima al rogito di che trattasi. Né vale ad ovviare all'onere della prova a carico dell'Ufficio, affermare che "i prezzi dichiarati dalle parti private sono eccessivamente sottostimati"; al contrario, stante il rilevante numero di negoziazioni riferite, l'Amministrazione dovrebbe avere (avuto) interesse ad accertare i reali prezzi di compravendita degli immobili suddetti, visto se non altro il numero di negoziazioni intervenute con la stessa parte ricorrente, nelle vesti di venditrice. L'omesso assoggettamento ad accertamento di altri atti di compravendita di immobili così detti "similari", coerenti a quelli per cui è causa, dispiega per contro, osserva il giudice, favorevole influenza nei confronti dell'accogliibilità della tesi prospettata da parte ricorrente.

Avverso la decisione di primo grado ha proposto appello l'Ufficio che ritiene le argomentazioni accolte in sentenza non sono decisive sul piano formale e del tutto infondate su quello sostanziale. Appare pretestuosa la mancata produzione degli atti registrati il 13.11.96 ai numeri 1175 e 1176; la relazione di stima dell'UTE non è anonima ma è stata fatta propria dall'Ufficio ed allegata nell'avviso di accertamento. Nel merito alla decisiva "favorevole influenza" di uno o più atti non sottoposti ad accertamento, questi non possono modificare la situazione di fatto quale risulta in maniera inequivocabile dalla stima dell'UTE e dal certificato di destinazione urbanistica che avrebbero dovuto orientare i giudici all'accoglimento delle tesi dell'Ufficio.

La stessa venditrice, osserva ancora l'appellante, in sede di ricorso riferito agli atti relativi ai nn°1175 e 1176, ha ritenuto accettabile un valore di circa £.85.000 al mq. per terreni facenti parte dello stesso comparto. Non essendo sostanzialmente modificata nel tempo la situazione edificatoria dei terreni rispetto alla data di registrazione dell'atto in esame, si può ritenere che detto valore possa essere riferibile anche al 1992. Per ultimo, a conferma della sottovalutazione del prezzo dichiarato da parte ricorrente, si precisa che per un terreno simile sito a Tanaunella di mq.1173, i sigg. Gusai hanno aderito alla proposta di conciliazione per un valore di £105 milioni, equivalente a £.89.500 al mq.

All'appello dell'Ufficio controdeduce il ricorrente, replicando che non è pretestuoso ritenere che la parte su cui gravita l'onere della prova debba produrre atti a supporto delle proprie pretese, soprattutto se contestate perché immotivate. La relazione di stima dell'UTE non si evince dagli atti, reca solo la

firma del direttore dell'Ufficio e non si riferisce ai beni in oggetto eseguiti con criteri di valutazione incerti. I beni di cui si riferisce nell'accertamento n.95 serie2V sono diversi da quelli dell'appello, atto n.65 del 19/3/93.

Non vi è alcun rapporto tra tale stima e quella dell'accertamento, il valore è stato determinato in base a quelli venali in comune commercio. L'ultima stima dell'UTE prot.2241/167/97 è successiva all'accertamento e non essendo prodotta in prima istanza, non può far parte degli atti di causa.

Più atti similari anche nel prezzo, infine, stipulati nello stesso periodo, stanno a significare valori in comune commercio.

In relazione al valore di £.85.000 riferito agli atti di cui ai nn.1175 e 1176, era di un terreno venduto quasi cinque anni prima con un valore accertato di £.123.000 al mq. Da tali disparità, conclude pertanto il ricorrente, può discendere soltanto la constatazione che l'accertamento in oggetto non è motivato, da qui il rigetto dell'appello dell'Ufficio.

La causa, trattata in udienza pubblica, è stata decisa sulle conclusioni soprascritte.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente la Commissione esaminata gli atti e sentite le parti, stante la loro connessione oggettiva e soggettiva ritiene di dover disporre ai sensi dell'art.29 del D.lgs.546/92 la riunione dei ricorsi (609-610/99); unitamente a quello presentato dalla società F.Lli s.n.c, corrente in Bitti (NU), in persona di ANONIMO, rappresentato e difeso del Rag. Aldo Cutellè con studio in Torino, che ha impugnato, l'avviso di accertamento n.932v00065, accolto dalla Commissione Provinciale di Nuoro con decisione n.581/03/98 del 2/12/98.

L'avviso di accertamento è stato effettuato dall'Ufficio in base al disposto dell'art.52 del d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, per cui il valore finale accertato è stato determinato in base ai valori venali in comune commercio alla data dell'atto di compravendita, avendo riguardo, precisa il 3° comma dell'art.51, ai trasferimenti a qualsiasi titolo di immobili analoghi, anteriori di non oltre un triennio.

Per tale primo profilo, seppure risultino non sufficientemente articolati gli specifici motivi ancorché attinenti al decisum della sentenza impugnata, non risultano in ricorso né in sentenza motivi di critica. Ora, poiché trattasi di terreni ricadenti in zona "Centri abitati" dove è possibile, in presenza di strumenti urbanistici una edificabilità fondiaria di 1,50 mc/mq. l'accertamento si completa in applicazione dell'art.52 comma 4, ed i valori vengono definiti dall'Ufficio adottando un criterio di stima che determina il valore di mercato. Tali metodi, che si equivalgono nel risultato, secondo le indicazioni e stima dell'UTE sono quello "diretto" con una aliquota che varia dal 12 al 30% del valore di mercato del fabbricato costruibile e quello "indiretto o analitico", che capitalizza al tasso di rendimento del 7% per due anni, la differenza fra il costo di costruzione ed il profitto.

Le risultanze che vengono contestate dai ricorrenti emergono a parere di questo Collegio dalle motivazioni giudicate carenti dal primo Giudice, perchè non spiegano l'assunzione del prezzo di vendita in rapporto alla tipologia della costruzione. Il prezzo del fabbricato di £.1.500.000 per 1 mq. Indicato dall'UTE ed attualizzato con il coefficiente di rivalutazione di comune impiego comporta con riferimento al 1993, un prodotto edilizio per mq.970 di circa 2 miliardi.(Nella perizia era di £.1.455.000.000); a questo Collegio sia prima che dopo sembra fuori misura.

Infatti a ben vedere si tratta di un prezzo teorico, non coerente con i valori dei terreni richiamati; nel caso di specie, manca e non emerge la differenza, anche in termini di apprezzabilità economica dei metodi posti a confronto, in relazione ai beni di che trattasi. In buona sostanza i rilievi sul metodo di stima di cui alle richiamate stime dell'UTE sono corretti e pertinenti, sono teorie calcolate in ipotesi tendenti a raggiungere redditività potenziali e/o tendenziali che non sono assolutamente congrue per definire un valore impositivo sul quale il contribuente deve poter esercitare il suo diritto di difesa. Perciò, come precisa recente giurisprudenza, in base all'ultimo periodo dell'art. 54, 2° co., d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, il calcolo automatico del valore dei beni immobili ai fini dell'imposta di registro "non si applica per i terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria". La disciplina fiscale di questo fenomeno sarebbe, dunque, del tutto incongrua ed inadeguata se dovesse ritenersi che lo stesso possa essere ignorato in conseguenza di una interpretazione dell'art. 52, 4° co., ultimo periodo, d.p.r. n. 131/86, che si richiami ad una nozione meramente giuridica, e non economica.

Purtuttavia se si vuole adottare il coefficiente di edificabilità fondiaria definitivamente previsto di 1 mc/mq e si applica la percentuale minima del 12% , secondo le indicazioni dell'UTE di cui alle note in atti e fornite dall'Ufficio a seguito dell'ordinanza di questa Commissione, che supera le eccezioni di allegazione dei documenti di parte ricorrente, per il lotto da mq. 1911 risulterebbe un imponibile di £.116.000.000 pari a £. 61.000 circa mq.

Alla luce delle considerazioni fatte la Commissione ritiene di tutta attinenza l'applicazione al caso di specie del principio recentemente statuito dalla Suprema Corte, con la sentenza n. 18150 del 9/9/92004, nella quale emerge proprio la necessita' di definire la base imponibile in virtu' del "valore venale in comune commercio", che appunto induce inevitabilmente a ritenere non potersi a tal fine prescindere dal prezzo indicato in contratto, rappresentando esso ordinariamente e per sua natura il valore venale del bene. Ed infatti "valore venale in comune commercio" e' null'altro che quanto si puo' ricavare dalla vendita di un determinato bene in condizioni di normalita' (vd. Cass. 28 marzo 1984, n. 2046). Per cui se il valore venale in comune commercio di un bene non e' altro che quanto puo' ricavarsi dalla sua vendita, e' evidente che esso e' destinato ad essere normalmente rappresentato, salvo ipotesi particolari in questo caso non ricorrenti, dal "prezzo" di vendita, che cosi', pur costituendo pur sempre un "corrispettivo", finisce, di fatto, a pieno titolo e del tutto legittimamente per rappresentare la base imponibile sulla quale liquidare l'imposta di registro.

Concludendo, puo' pertanto affermarsi che le due distinte ipotesi previste ai primi due commi dell'art. 51 citato applicate ai contratti onerosi traslativi o costitutivi di diritti reali, a seconda che questi abbiano o meno ad oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, in null'altro si differenziano che nell'esistenza o meno del potere di rettifica dell'Ufficio, ferma restando la determinazione della base imponibile sulla base del valore commerciale del bene o del diritto, nella fattispecie di cui al comma 1, inderogabilmente fissato dagli stessi contraenti con la loro dichiarazione, e nella fattispecie di cui al comma 2, suscettibile di accertamento da parte dell'Ufficio, in rettifica rispetto a quanto dichiarato; in entrambi i casi, pertanto, sempre che non ricorrano le condizioni per il positivo esercizio del potere accertativo dell'Ufficio, nei limiti in cui esso debba ritenersi ammesso dalla legge, quel valore non potra' che coincidere con il prezzo pattuito dalle parti, se dichiarato nell'atto.

Ricorrono giusti motivi per compensare le spese di giudizio fra le parti.

P.Q.M.

La Commissione respinge gli appelli riuniti (609-610/99), e per gli effetti conferma le sentenze impugnate.

Sono compensate le spese di giudizio fra le parti.

Sassari 27 Maggio 2005

IL RELATORE
(Dr. Ubaldo Gerovasi)

IL PRESIDENTE
(Dr. Vittorino Tedde)