

Compravendite. Decisive le imprecisioni nella metratura e nella scelta dei «comparabili»

## Nulla la rettifica immobiliare se la perizia è piena di errori

È nullo l'atto di rettifica del valore di un immobile venduto se l'ufficio, oltre a non tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, commette anche errori come l'indicazione di una metratura maggiore rispetto a quella effettiva. Ad affermarlo è la sentenza 928/1/2017 della Ctp di Pesaro (presidente Calma, relatore Giubilaro).

Una società ricorre contro l'atto di rettifica con cui l'ufficio rideterminava il valore di un immobile ceduto nel 2013. Per il Fisco, il prezzo del fabbricato doveva salire da 75mila euro a 174.300 euro e, di conseguenza, le imposte indirette andavano rideterminate, con tanto di sanzioni.

La contribuente ricorre in primo grado, contestando la perizia dell'ufficio in quanto avente valore di presunzione semplice e, quindi, insufficiente a motivare un atto impositivo in assenza di ulteriori elementi concordanti.

La perizia, inoltre, secondo la ricorrente era sommaria e non riferita specificatamente all'immobile venduto. L'ufficio stesso, secondo la società, lo riconosceva laddove precisava che si trattava di una perizia basata su elementi sintetici e globali, e non analitici e specifici. Inoltre, non risultavano allegati gli atti parametro e, quindi, la ricorrente non poteva cogliere le caratteristiche degli immobili presi in esame per la rettifica del valore. La società allegava al ricorso alcune perizie che andavano a confutare quanto sostenuto dall'ufficio.

Il Fisco, invece, difendeva la bontà della propria valutazione.

I giudici di primo grado accolgono il ricorso e condannano l'ufficio al pagamento delle spese processuali.

Innanzitutto, il collegio rileva che le perizie predisposte dal Fisco sono sempre di parte, con la conseguenza che sono liberamente valutabili dal giudice. Queste stime, ribadiscono i giudici, rappresentano presunzioni semplici che, per consentire la rettifica del valore, devono essere correlate da altri elementi al fine di configurare un quadro probatorio dotato dei requisiti della gravità, della precisione e della concordanza.

Nella stima effettuata dall'ufficio, rileva la Ctp, non solo non sono state considerate le caratteristiche dell'immobile venduto, ma sono stati commessi dei veri e propri errori con riguardo alla metratura indicata in misura maggiore rispetto a quella reale.

Nella perizia, inoltre, non viene evidenziato che nell'immobile non vi è l'impianto idrometrico, né quello di riscaldamento e di climatizzazione. Non si è, inoltre, tenuto conto del fatto che gli spazi interni, puntualizza la commissione, rendono l'immobile difficilmente utilizzabile per la generalità delle attività commerciali. Anche l'anno di costruzione è stato indicato in modo errato. Inoltre, gli atti di transazione citati nella perizia non sono comparabili sul piano temporale alla transazione dell'immobile in questione, riferendosi ad anni diversi e a immobili con caratteristiche diverse.

Tutti questi elementi, concludono i giudici, sono tali da mettere in discussione il risultato della perizia e, di conseguenza, il maggior valore attribuito.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Andrea Barison