

Ctr. Ai fini dell'accertamento

Spazio ai dettagli nella perizia immobiliare

**Alessandro Sacrestano
Maurizio Villani**

La perizia di stima immobiliare, eseguita dall'Ute, e sulla cui base si fonda la rettifica del fisco ai fini della maggiore imposta di registro richiesta al contribuente, deve necessariamente essere dettagliata, dando contezza dei criteri genericamente additati al suo interno. Quando ciò mancasse, soprattutto se non si è proceduto a un sopralluogo diretto presso l'immobile valutato, la motivazione dell'atto di accertamento - fondato sulla perizia - è inesistente, non potendo suffragare la richiesta di maggiori imposte dell'amministrazione. In questi termini si è espressa la Ctr Puglia (sezione staccata di Lecce), con sentenza n. 124/22/10.

Nel dettaglio, la commissione pugliese ha esaminato i ricorsi avanzati dagli eredi di un complesso alberghiero, alienato da questi immediatamente dopo la sua registrazione in successione.

Con due diversi atti, l'amministrazione finanziaria provvedeva a rettificare sia il valore del complesso inserito in successione dagli eredi, sia quello posto successivamente nell'atto di vendita dell'immobile, richiedendo il versamento della maggiore imposta di registro calcolata sul differenziale tra quanto inserito nei precedenti atti e quello indicato negli atti di accertamento.

La rettifica operata dall'amministrazione si basava essenzialmente sulla stima operata dall'Ute del complesso immobiliare trasferito.

In primo grado, i contribuenti si vedono rigettare i ricorsi presentati separatamente avverso gli atti di ac-

certamento. Secondo la commissione tributaria provinciale, infatti, il maggior valore accertato dal fisco si desumerebbe dalla «comune esperienza».

Con un unico ricorso avverso le due decisioni, i contribuenti ricorrono in appello, rilevando la carente motivazione sia degli atti di accertamento che delle sentenze di primo grado.

In effetti, lamentano gli eredi, la stima dell'Ute su cui si basa il rilievo del fisco, oltre che essere "di parte", è redatta col richiamo a criteri assolutamente generici e privi di riscontri oggettivi. Per esempio, nella relazione dell'Ute si fa cenno alle risultanze del rapporto periodico sull'andamento di mercato Omi. Tuttavia, lo stesso ufficio tecnico si guarda bene dal citare nello specifico il contenuto di detto rapporto, ne tanto meno esso è allegato agli atti.

Quanto alla motivazione delle sentenze di rigetto dei ricorsi in primo grado, il richiamo ad un dato di «esperienza comune» è altrettanto inaccettabile, facendo leva su di un'inammissibile scienza privata.

I giudici di secondo grado hanno accolto favorevolmente le predette motivazioni, concludendo che la motivazione degli atti di accertamento, così come strutturata in relazione alle indicazioni della perizia dell'Ute, dovesse ritenersi apparente e, comunque, inesistente per gli effetti reclamati.

Il valore indicato negli atti redatti dagli eredi, quindi, deve essere assunto come congruo, in assenza di una loro valida rettifica.