



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE  
DI MILANO

SEZIONE 31

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	SCUFFI	MASSIMO	Presidente
<input type="checkbox"/>	CAZZANIGA	CLAUDIO	Relatore
<input type="checkbox"/>	VENTURA	LUISELLA	Giudice
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n° 4653/10 depositato il 18/03/2010
- avverso AVVISO DI RETTIFICA E LIQUIDAZIONE n° 20071T029933000 REGISTRO 2007 IPOT E CATAST contro AGENZIA ENTRATE UFFICIO MILANO 3

**proposto dal ricorrente:**

**difeso da:**

NORO DR STEFANO  
VIA ROMA 26 28041 ARONA NO

- sul ricorso n° 4655/10 depositato il 18/03/2010

- avverso AVVISO DI RETTIFICA E LIQUIDAZIONE n° 20071T029933000 REGISTRO 2007 IPOTEC.-CATAST contro AGENZIA ENTRATE UFFICIO MILANO 3

**proposto dal ricorrente:**

**difeso da:**

GRAMONDI DR MASSIMO GIACHINO DR FABRIZIO  
CORSO SOLERI 3 12100 CUNEO CN

SEZIONE

N° 31

REG.GENERALE

N° 4653/10 (riunificato)

UDIENZA DEL

18/02/2011 ore 09:00

SENTENZA

N° 153/31/11

PRONUNCIATA IL:

18/2/11

DEPOSITATA IN  
SEGRETERIA IL

25/5/11

Il Segretario

Commissione Tributaria Provinciale di Milano – Sezione 31 –

Ricorsi riuniti n. 4653/10 e 4655/10 – seduta del 18.02.2011 –

e Realizzazioni e gestioni industriali e assist. - AGENZIA  
ENTRATE UFFICIO MILANO 3

Avviso di accertamento n. 20071T029933000 per imposta registro

#### Fatto

Con atto Notaio Ovidio De Napoli registrato in data 09.10.2007 presso l'Ufficio di Milano 3 la Società cedeva alla Società l'azienda costituita da complesso di beni già utilizzati dall'acquirente con regolare contratto d'affitto per erogazione di servizi di residenza socio sanitaria assistenziale, complesso edilizio posto in Comune di denominato " ] "

L'Ufficio, in base agli artt. 51 e 52 del DPR 131/86 ha verificato il valore commerciale complessivo dell'azienda e ritenendo non congruo quanto dichiarato in € 5.000.000,00 lo ha rideterminato in € 7.282.217,00 motivando le modifiche operate in riferimento a quanto emerge da due questionari sottoposti a parte ricorrente e a documentazioni bancarie pervenute dall'Istituto di Credito che ha elargito il mutuo finanziario per l'acquisto. Da tali documentazioni ha operato le modifiche: immobile strumentale da un dichiarato di € 4.850.000,00 a € 6.934.153,00 – avviamento e beni connessi da € 150.000,00 a € 379.064,00

Di conseguenza ha provveduto a notificare ad entrambe le parti l'avviso di accertamento in rettifica e liquidazione di cui all'oggetto che sostanzialmente esponeva la richiesta di maggiori imposte di registro di € 140.838,00 oltre sanzioni per € 83.721,00 ed interessi.

Con i ricorsi qui riuniti le parti ricorrenti contestano l'azione dell'Agenzia e chiedono pertanto in via principale l'annullamento dell'atto ed in via subordinata la riduzione del maggior imponibile accertato con vittoria di spese. Rilevano inoltre il diverso trattamento tributario in ordine alle aliquote applicate fra la parte di edifici storici e quelli di edificazione più recente.

In sintesi: per quanto riguarda la consistenza e la valutazione immobiliare contestano la metodologia usata dall'Agenzia riferita alla perizia dell'istituto mutuante che sostengono formulata al solo scopo di dare idea documentale in ordine al mutuo. Allegano alle loro osservazioni altre due perizie con esposizione di criteri e concetti valutativi che ritengono più rispondenti al caso.

Per quanto l'avviamento le parti contribuenti pongono serie di riserve in ordine alla metodologia applicata per determinare la redditività anche in considerazione del fatto che la era

affittuaria e che parte delle attrezzature valutate costituivano già impianti connessi con il fabbricato. L'Agenzia, con la sua costituzione in giudizio, rilevando che la richiesta di accertamento con adesione non è stata perfezionata, conferma la sua posizione originaria, difendendo anche l'attribuzione delle aliquote del 7% per la parte di edificio del custode poichè edifici di recente costruzione e non oggetto di vincolo storico.

Con memoria aggiunta depositata le ricorrenti confermano le riserve riguardo l'accertamento estendendole anche alle controdeduzioni dell'Agenzia.

### **Motivi della decisione**

Valutate le argomentazioni e le documentazioni agli atti la Commissione ritiene di così decidere:

a) in ordine al valore dell'immobile: sono presenti tre perizie tecniche che arrivano a conclusioni differenti in base alle metodologie usate.

La prima, Intesa San Paolo –Arch. , da cui ha preso spunto l'Agenzia per l'accertamento, che riporta un valore di stima di € 7.035.000,00 (poi ridotta del 20% in € 5.628.000,00 quale valore cauzionale) è di massima sinteticità con riferimenti di valutazione mista in relazione al costo del terreno ed alla probabili costo di costruzione del complesso esistente.

La seconda (Ing. ) esposta in sede di successiva vendita dell'intero stabile alla società di Leasing espone un valore lordo e netto di mercato di € 5.147.380,00 su analisi tecniche basate anche a riferimenti OMI.

La terza (Geom. ), fatta eseguire in tempi più recenti dalla e riferita all'anno 2007, ammonta a € 4.700.000,00 ed utilizza metodologia in riferimento alla redditività e ad applicazioni saggi medi rilevabili dagli studi di settore (anche in funzione della valutazione di ogni singolo posto letto) per quanto attiene lo stabile storico integrando poi il valore del capannone più recente.

A giudizio di questa Commissione la perizia effettuata in sede di vendita alla Società di Leasing appare la più corretta e pertanto può essere assentita. Essa è quella che maggiormente entra nell'esame dei vari cespiti di cui descrive le singole destinazioni e consistenze e a cui applica i valori unitari di riferimento ritenuti più corretti si da dare una visione realistica e di completezza del tutto, considerato anche il fatto non trascurabile che la società di Leasing ha sostanzialmente basato l'acquisto su tale perizia.

Agli effetti della applicazione di due tariffe distinte si conferma quanto attivato dall'Ufficio che ha diversificato gli edifici storici e gli edifici recenti.

b) per avviamento: dall'esame del contratto di affitto d'azienda tra ..... e ..... del 28.06.2006 agli atti risulta chiaramente che la società concedente è unica ed esclusiva titolare di tutte le autorizzazioni e di tutti i beni della gestione della .....

E' quindi evidente che l'avviamento deve essere considerato nella valutazione. La metodologia usata dall'Agenzia ha fatto riferimento ad elementi concreti desunti dalla stessa dichiarazione dei redditi della società cedente nel triennio precedente (determinando così una percentuale di redditività media del 7,3% su base media ricavi) appare corretta e pertanto è da confermare.

Per quanto attiene i beni di pertinenza si ritiene di confermare la posizione dell'Ufficio che ha rilevato i dati di valutazione delle attrezzature da analisi dell'estratto del registro dei beni ammortizzabili prodotto mentre si esclude dalla valutazione il valore degli impianti perchè da considerarsi già integrato nel valore degli immobili.

### **In conclusione**

#### **Immobili strumentali**

Edifici storici	mq.	5150,00x€	950,00=€	4.892.500,00	€ 4.892.500,00+
Capannoni tipici	mq.	450,00x€	400,00=€	180.000,00	
Magazzini	mq.	29,70x€	400,00=€	11.880,00	
Abitazioni	mq.	90,00x€	700,00=€	63.000,00	
			=€	254.880,00	€ 254.880,00=
					-----
					€ 5.147.380,00+
 <b><u>Avviamento e beni comuni</u></b>					
impianti			=€	000,00	
attrezzature ecc			=€	53.036,89	
Media dei ricavi triennio precedente			=€	267.654,15	
€ 1.222.165,00x7,3%x3			=€	320.718,04	€ 320.718,04=
					-----
					€ 5.468.098,04=
<b>Valore finale</b>					

### **P.Q.M.**

La Commissione accoglie in parte i ricorsi riuniti determinando in complessivi € 5.468.098,04 il valore dell'azienda compravenduta di cui € 5.147.380,00 per i fabbricati ed € 320.718,04 per avviamento. Spese compensate per reciproca soccombenza.

Milano, li 18 febbraio 2011

Il Relatore  


Il Presidente  
