



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di MODENA Sezione 3, riunita in udienza il 20/12/2023 alle ore 09:30 con la seguente composizione collegiale:

MOTTOLA FRANCESCO, Presidente

SARACINI ENRICO, Relatore

UZZO RICCARDO, Giudice

in data 20/12/2023 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 216/2023 depositato il 08/05/2023

proposto da

Ricorrente_1 Telefono_1 - P.IVA_1

Difeso da

Difensore_1 - CF_Difensore_1

ed elettivamente domiciliato presso Email_1

contro

Comune di Campogalliano - Piazza Vittorio Emanuele li,1 41011 Campogalliano MO

elettivamente domiciliato presso Email_2

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 652020 IMU 2020

a seguito di discussione in pubblica udienza

Richieste delle parti:

Ricorrente/Appellante: (Trascrizione delle eventuali richieste ammesse dal Presidente)

Resistente/Appellato: (Trascrizione delle eventuali richieste ammesse dal Presidente)

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Nel procedimento n. 216/2023 r.g. la Ricorrente_1 impugna l'avviso di accertamento n.65/2020 recante importo omesso IMU per euro 17.141,00 , sanzioni per euro 5.142,00 ed interessi per euro 551,00 per un totale di euro 22.839,00, emesso da Unione delle Terre d'Argine COMUNE DI CAMPOGALLIANO

In data 13 dicembre 2006 la ricorrente Ricorrente_1 acquistava un lotto di terreno edificabile per il valore di euro 708.000,00.

La ricorrente ha versato l'imposta IMU per gli anni 2006-2007-2008 sul valore di acquisto di euro 708.000,00 reputando che sia tale il valore venale in comune commercio originato da compravendita ;

Società_1, partecipata al 10% dalla ricorrente, è divenuta proprietaria del terreno in data 17 dicembre 2008 a seguito della vendita dell'intera proprietà immobiliare detenuta dalla ricorrente, con versamento di un corrispettivo per il terreno in oggetto di accertamento di euro 1.350.000,00.

Il terreno è ritornato di proprietà della ricorrente in data 02.10.2019 a seguito di fusione per incorporazione della partecipata Società_1 nella ricorrente Ricorrente_1 ;

Le vicissitudini del mercato immobiliare successive al 2008 hanno causato il tracollo del valore degli immobili ed in particolare del valore delle aree edificabili seguito da numerosi fallimenti di imprese del settore immobiliare e del comparto edilizio.

La ricorrente ha quindi ritenuto di non assolvere l'IMU sui valori del 2008 per l'anno 2020 considerando la perdita di valore pari al 50% del corrispettivo stabilito nella transazione con la partecipata Società_1 liquidando al comune di Campogalliano l'IMU sul valore di mercato di euro 561.850,00 pari ad euro 50,00 al mq corrispondente ad una svalutazione sul prezzo di acquisto 2008 di 13,00 euro al mq pari al 20%; - L'intero compendio immobiliare è stato oggetto di autonoma stima da soggetto indipendente Geom. Nominativo_1 in data 20 luglio 2018 con un valore del terreno al mq oscillante tra euro 76,71 ed euro 57,55.

La Giunta comunale del Comune di Campogalliano con deliberazione n.38 del 08/07/2015 ha determinato i valori al mq per le aree fabbricabili, base imponibile IMU, in ossequio alle disposizioni previste dal regolamento comunale IMU ove è previsto che :” La base imponibile IMU è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione per le aree edificabili” e, l'area di proprietà della ricorrente , veniva individuato in euro 125 al mq da cui scaturisce l'avviso di accertamento calcolato per differenza con quanto considerato dalla ricorrente di euro 50 al mq.

Si duole parte ricorrente della illegittimità del provvedimento impugnato assumendo la illegittimità dell'accertamento impugnato per erronea interpretazione della fattispecie de quo e per sanzioni non dovute in quanto la nuova rendita del fabbricato industriale è stata notificata successivamente alla scadenza del pagamento dovuto. L'obbligo motivazionale dell'accertamento in materia di IMU deve ritenersi adempiuto tutte le volte in cui il contribuente sia stato posto in grado di conoscere la pretesa tributaria nei suoi elementi essenziali e, quindi, di contestare l'"an" e il "quantum" dell'imposta. l'accertamento impugnato è carente di motivazione in ordine ai criteri utilizzati per la determinazione del valore imponibile dell'area edificabile.

Nel caso di specie, infatti, dall'esame dell'avviso di accertamento alcun riferimento si rinviene in merito alla classificazione urbanistica delle aree e ai parametri o valori unitari utilizzati per determinare la base

imponibile. Il principio ai fini IMU previsto dall'art. 1 comma 746, della Legge n. 160/2019, stabilisce che "Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Assume parte ricorrente che per tassare un terreno astrattamente edificabile nel rispetto del principio di capacità contributiva, risulta necessario quindi, individuare in concreto l'esatto valore venale (di mercato) di quel terreno in quel determinato anno d'imposta. L'applicazione concreta di detti principi ci porta a concludere che il terreno edificabile, potrebbe anche avere un valore venale pari o vicino allo "zero", se detto terreno non ha nessuna appetibilità sul mercato perché privo di qualsiasi accesso o servitù di passaggio da altre proprietà. La ricorrente Ricorrente_1 ha considerato tutti gli elementi posti a base della individuazione del valore venale del terreno edificabile considerando equo il valore di euro 50 al mq.

La perizia prodotta dal ricorrente esprime una svalutazione rispetto alle nuove edificazioni pari a circa il 30-35% rispetto al prezzo di acquisto.

Il Comune resistente ha dapprima spiegato istanza di rinvio assumendo che il termine per la costituzione in giudizio del Comune scadrà il prossimo 10 ottobre 2023. E tuttavia: a) l'Agenzia del Demanio ha depositato il ricorso in data 8 maggio 2023, in aperta violazione dell'art. 17-bis, d.lgs. 546/1992; b) la Corte di Giustizia adita ha inviato al (solo) ricorrente avviso di trattazione il 14 giugno 2023; c) l'udienza è stata fissata per il 19 luglio 2023 L'art. 17-bis, comma 2, d.lgs. n. 546/1992

Successivamente la amministrazione si costituisce resistendo anche nel merito.

In sede di udienza entrambe le parti hanno declinato la proposta della Corte di fare luogo a perizia estimativa, per ragioni di economia processuale.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Osserva la Corte nel merito come il ricorso appaia non fondato e si respinga, nei termini che seguono.

Si osserva in primo luogo come la allegazione di un mutamento al ribasso dell'immobile soggetto ad imposizione importi che il contribuente presenti al comune una nuova dichiarazione di valore con variazione, e da tale atto derivi una fase amministrativa nel contraddittorio tra le parti, essendo inibito al contribuente di operare autonomamente una riduzione dell'imposta dovuta sulla base di una autonoma liquidazione della stessa.

Tanto premesso, la lite insiste sulla indole arbitraria ed immotivata del provvedimento del Comune di liquidazione della imposta.

Si nega tale indole alla liquidazione effettuata dalla amministrazione.

In primo luogo si osserva come alla consulenza di parte prodotta dal ricorrente, si contrapponga altra consulenza di parte della amministrazione, di talchè le conclusioni – opposte – recate da entrambe tali consulenze di parte (peraltro pacificamente allegazioni di parte, dunque prive di autonoma attitudine probatoria, sul punto Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 9483 del 09/04/2021 secondo la quale la consulenza di parte, ancorché confermata sotto il vincolo del giuramento, costituisce una semplice allegazione difensiva di carattere tecnico, priva di autonomo valore probatorio, con la conseguenza che il giudice di merito, ove di contrario avviso, non è tenuto ad analizzarne e a confutarne il contenuto, quando ponga a base del proprio convincimento considerazioni con esso incompatibili) riescono insuscettibili di fondare la determinazione di merito.

In tale assetto, si muove dal canone sistematico indicato da Sez. 5, Ordinanza n. 6139 del 05/03/2021 secondo il quale “in tema di accertamenti tributari, qualora la rettifica del valore di un immobile si fondi sulla stima dell'UTE o di altro ufficio tecnico, che ha il valore di una semplice perizia di parte, il giudice investito della relativa impugnazione, pur non potendo ritenere tale valutazione inattendibile solo perché proveniente da un'articolazione dell'Amministrazione finanziaria, non può considerarla di per sé sufficiente a supportare l'atto impositivo, dovendo verificare la sua idoneità a superare le contestazioni dell'interessato ed a fornire la prova dei più alti valori pretesi ed essendo, altresì, tenuto ad esplicitare le ragioni del proprio convincimento”.

Ciò posto nel merito si rileva in primo luogo come il fondo per cui è causa non risulti – alla stregua delle planimetrie fotografiche prodotte dalla amministrazione – intercluso, elemento dal quale parte ricorrente assume il modesto valore dello stesso, risultando viceversa attiguo alla pubblica via (Indirizzo_1).

In secondo luogo si osserva come costituisca circostanza non controversa come la società incorporata abbia sempre pagato la IMU per il valore di acquisto, senza mai radicare un procedimento amministrativo al fine di ridurre la base imponibile IMU sulla base di un – allegato – diminuito valore venale del fondo.

Non ragionevole appare infine la allegazione di parte ricorrente secondo la quale il bene litigioso sarebbe stato sovrastimato in un valore di euro 1.350.000 per ottenere un mutuo bancario più congruo, posto come appaia rispondente all'interesse della banca mutuante fare luogo ad una stima di valore del bene particolarmente cauta, così che in caso di inadempienza del mutuatario vi sia capienza nel valore del bene al fine di ristorare il proprio credito.

Alla stregua degli atti ragionevole appare dunque ritenere che il valore di stima con riferimento al quale la società incorporante acquistò il bene e versò per anni la imposta, sia rispondente al valore effettivo.

La indole valutativa della materia controversa costituisce grave motivo per disporre la compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

La Corte di giustizia tributaria di primo grado di Modena, definitivamente pronunciando nella causa n. 216/2023 r.g., ogni diversa istanza disattesa,

Rigetta il ricorso

Dispone la compensazione delle spese di lite

Modena, 20 dicembre 2023

L'estensore

Enrico Saracini

Il presidente

Francesco Mottola