

## **DOTTORI COMMERCIALISTI – TERZA PROVA**

### **TRACCIA C**

In data 13/01/2016 l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pisa notificava alla società Alfa Immobiliare s.r.l. l'avviso di accertamento n. T8P12345/2016 relativo all'anno di imposta 2012, avente ad oggetto il recupero a tassazione di una maggiore Ires di euro 27.500, di una maggiore Irap di euro 3.900 e di una maggiore Iva di euro 10.000.

La società Alfa Immobiliare s.r.l., con atto di permuta stipulato in data 27/11/2009, aveva acquisito dai sigg. Mevio e Sempronio un appezzamento di terreno sito nel comune di Pisa, impegnandosi a cedere agli stessi n. 2 appartamenti di un costruendo fabbricato. Il valore complessivo degli appartamenti permutati veniva convenuto in euro 250.000, regolarmente fatturati dalla società alla data della permuta, ai sensi dell'art. 6, c. 4, D.P.R. 633/72.

Il fabbricato da costruire, di due piani fuori terra, era composto da un totale di n. 4 unità immobiliari, aventi le medesime dimensioni e caratteristiche, e di n. 2 box auto. Il complesso immobiliare veniva ultimato nel 2012 e le singole unità immobiliari, di cui n. 2 con annesso box auto, cedute nel corso del medesimo anno.

L'avviso di accertamento trae origine dall'attività istruttoria posta in essere dall'Agenzia delle Entrate in seguito ad accesso mirato, autorizzato dal Direttore Provinciale con nota prot. n. 678 del 26/11/2015, effettuato presso la sede della società in data 27/11/2015. Nel corso dell'accesso, volto a reperire documentazione contabile ed extracontabile per l'anno 2012, erano stati acquisiti in particolare:

- presso gli uffici aziendali, n. 2 contratti preliminari, non registrati, datati 02/12/2009, con i quali i sigg. Tizio e Caio convenivano di acquistare n. 2 unità immobiliari al prezzo di euro 145.000 ciascuna. Nei contratti di compravendita, stipulati tra le medesime parti nel 2012, veniva dichiarato un prezzo pari ad euro 125.000 per ciascun appartamento, oltre ad euro 10.000 per ciascuno dei due box di pertinenza, regolarmente fatturati dalla società;
- presso l'autovettura di proprietà del rappresentante legale, parcheggiata nell'area aziendale, un'agenda personale dalla quale risultava un prezzo di cessione dei box pari ad euro 20.000 ciascuno.

Con l'avviso di accertamento, l'Ufficio recuperava a tassazione per l'anno 2012 un maggior imponibile di € 100.000, da sottoporre a tassazione ai fini Ires, Irap e Iva, così determinato:

- per le n. 2 unità immobiliari vendute ai sigg. Tizio e Caio, con annessi box auto, un maggior corrispettivo pari ad € 40.000, per la parte relativa alla cessione degli appartamenti (come risultante dai contratti preliminari reperiti presso gli uffici aziendali), ed un maggior imponibile di € 20.000, per la parte relativa alla vendita dei box (come risultante dall'agenda personale rinvenuta presso l'autovettura del rappresentante legale);
- per le n. 2 unità immobiliari cedute in permuta ai sigg. Mevio e Sempronio, un maggior imponibile di euro 40.000, ricostruito sulla base del prezzo convenuto nei contratti preliminari stipulati per gli altri due appartamenti ed attribuito come maggior valore normale, ai sensi degli artt. 9 D.P.R. 917/86 e 13 D.P.R. 633/72.

Il candidato, assunto le vesti del Dott. Mario Rossi, con studio in Pisa, via Ridolfi n. 10, impugnò l'avviso di accertamento davanti all'organo competente.