

OGGETTO DELLA DOMANDA - SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il ricorso ha per oggetto avviso di rettifica e liquidazione dell'imposta di registro ed irrogazione delle sanzioni, con il quale venivano revocate le relative agevolazioni fiscali con recupero delle imposte in misura ordinaria, in quanto alcune porzioni immobiliari risultavano ancora di proprietà della società contribuente, la quale avrebbe dovuto cedere gli immobili entro tre anni dall'acquisto.

La ricorrente eccepisce che l'agevolazione fiscale sia legata alle singole unità immobiliari compravendute e non all'atto nel suo complesso, per cui ne deriva una decadenza parziale dalle agevolazioni.

Nello specifico, la ricorrente assume che il calcolo delle imposte in misura piena avvenga solo sul valore delle unità immobiliari non vendute nel triennio per l'importo di € 91.941,47, conclude con la richiesta di dichiarazione di decadenza parziale e non totale dall'agevolazione fiscale.

In data 24/12/2010, si è costituito in giudizio l'Ufficio il quale ha ribadito la legittimità e fondatezza dell'atto impugnato chiedendo la conferma dell'avviso di rettifica e liquidazione con vittoria di spese di giudizio.

Secondo il Collegio, l'Ufficio con l'avviso di rettifica, sul presupposto che nell'atto di compravendita veniva indicato l'importo complessivo di € 266.000,00 per l'acquisto di diverse unità immobiliari, ha ritenuto la contribuente decaduta dalle agevolazioni. per non avere la stessa proceduto alla rivendita di tutti gli immobili, risultanti dall'atto d'acquisto, entro il triennio; per cui ha recuperato a tassazione il 7% sull'intero importo dichiarato a momento della stipula della compravendita per € 266.000.00.

Preliminarmente, si osserva che le eccezioni di diritto avanzate con il ricorso siano assorbenti degli elementi di fatto forniti al fine di determinare una corretta valutazione sulla persistenza delle agevolazioni fiscali in tema d'imprese che esercitano l'attività di trading immobiliare.

Infatti, la ricorrente ha esposto clementi logico giuridici rivolti ad inficiare i criteri seguiti dall'Ufficio nel determinare la decadenza dalle agevolazioni.

Sul punto, ritiene il Collegio che, nel caso di acquisto di diverse unità immobiliari mediante la stipula di un unico atto di compravendita, dal quale risulta un prezzo unico d'acquisto per tutte le unità nel loro insieme, la decadenza dalle agevolazioni debba operare parzialmente: ossia relativamente alle unità immobiliari non rivendute nel triennio, purché le stesse, siano concretamente differenziate e differenziabili nella loro identificazione.

Nella fattispecie in esame, la ricorrente ha venduto alcune delle unità immobiliari, a suo tempo acquistate, emettendo le relative fatture, nelle quali è stato indicato, per ciascuna unità, il valore, rimanendo proprietaria di tre appartamenti e di tre posti auto, con la conseguente perdita. relativamente a quest'ultima unità, del relativo diritto all'agevolazione.

Su tale presupposto, il valore complessivo a cui fare riferimento per il recupero dell'imposta è da ricollegare agli immobili rimasti invenduti di cui ai sub 504, 505, 509, 519, 521, 523 per l'importo di € 91.941,47, risultante dalla sommatoria dei valori unitari evidenziati nelle relative fatture.

Pertanto, il ricorso è da ritenere fondato e va accolto:, quanto alle spese, si ritiene che, il legittimo operato dell'Ufficio, le diverse tesi sostenute e la limitata giurisprudenza relativa alla fattispecie, costituiscano validi motivi per la loro integrale compensazione.

P.Q.M.

la Commissione accoglie il ricorso;
compensa le spese.