

COMM. TRIB. REGIONALE MILANO - 55/45/2012

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con avvisi di accertamento ritualmente notificati alle parti, l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Luino, accertava maggiori imposte Irpef a tassazione separata in capo ai venditori di due appezzamenti di terreno di cui all'atto di compravendita a rogito Notaio Candiloro registrato a Gavirate al n. 1393 serie 1T del 25.05.2004. L'Ufficio giustificava il proprio operato rilevando l'esistenza di una plusvalenza non dichiarata conseguita dai contribuenti nell'anno 2004 per € 50.158,00, da sottoporre a tassazione ai sensi dell'art. 67, comma 1, lettera b) del DPR 917/86, con le modalità di cui agli articoli 17 e 21 dello stesso TUIR.

I contribuenti ricorrevano contro l'accertamento sostenendo che oggetto della compravendita erano due mappali di terreno privi del requisito della edificabilità. L'Ufficio si costituiva ribadendo la legittimità del proprio operato avendo ravvisato, nel frazionamento delle operazioni di vendita succedutesi nell'arco di soli cinque mesi tra le medesime parti, un intento elusivo dei contribuenti.

In data 15.01.2010 venivano depositate istanze di sospensione delle cartelle di pagamento nel frattempo emesse a seguito dell'iscrizione provvisoria, istanze che venivano respinte. La Commissione tributaria provinciale di Varese, con sentenza n. 1/7/11, depositata il 31.01.2011 accoglieva i ricorsi riuniti condannando l'Ufficio alla rifusione delle spese liquidate in € 500,00.

Contro la sentenza della CTP appellava tempestivamente l'Agenzia delle Entrate sostenendo la legittimità del proprio operato.

Eccepiva l'omessa valutazione degli elementi di prova, ricordando che la compravendita del 2004 era stata preceduta, alla fine del 2003, da un altro atto di trasferimento avente oggetto una serie di mappali contigui a quelli ceduti con il secondo negozio.

Nella prima compravendita era stata fatta confluire sui mappali acquistati anche la volumetria potenziale dei mappali venduti con il successivo atto.

L'Ufficio appellante insisteva nel considerare elusiva l'operazione di frazionamento delle due compravendite. Chiedeva la riforma della sentenza con vittoria di spese e contestuale istanza di discussione in pubblica udienza.

Si costituivano i contribuenti che insistevano sulla mancata possibilità di utilizzazione edificatoria dei mappali trasferiti con l'atto soggetto ad accertamento e facevano rilevare che l'insorgere della plusvalenza derivante dalla cessione di un terreno è subordinata a due essenziali condizioni, una delle quali, appunto la mancata suscettibilità di utilizzazione edificatoria, mancava nella fattispecie, rendendo inapplicabile l'art. 67, comma 1, lettera b) del TUIR per mancanza delle condizioni in esso richiamate. Chiedevano che l'appello fosse respinto con conferma della sentenza impugnata e vittoria di spese.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'inedificabilità ad ogni effetto, così come risultante dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Agra, non viene contestata dall'Ufficio che rilevava, invece, una operazione elusiva consistente nel frazionamento dei due negozi in modo tale che, trasferendo la potenzialità edificatoria dei mappali 943 e 3939 sui mappali ceduti con il primo atto, quello del 23.12.2003 a rogito Notaio Claudia Pisciotta, i contribuenti avevano premeditadamente mirato a cedere i citati terreni, divenuti

inedificabili proprio in conseguenza del primo negozio, senza far emergere una plusvalenza tassabile ai sensi dell'articolo 67 del sopra richiamato TUIR.

La posizione dell'Ufficio è da condividere e l'appello deve essere accolto.

A sostegno della tesi dell'Ufficio, infatti, soccorrono le circostanze dell'identità delle parti contraenti, del modesto lasso di tempo intercorso tra i due atti (soli cinque mesi) e dei prezzi unitari a metro quadrato afferenti le cessioni delle aree del secondo atto, relativo a mappali senza capacità edificatoria, che risultano irragionevolmente superiori a quelli del primo atto, riguardante la cessione di mappali edificabili. Tali circostanze fanno propendere per l'ipotesi di una operazione concordata tra le due parti contraenti, artatamente predisposta al fine di eludere la disposizione fiscale di tassazione della plusvalenza che ne sarebbe derivata pur senza ridurre, ma anzi aumentando, il prezzo di vendita dei mappali successivamente alienati.

Né è stata compiutamente fornita attendibile giustificazione di simile frazionata cessione di cespiti, apparendo del resto anomala la scelta del venditore di privarsi di terreni già edificabili facendo su questi confluire ogni potenzialità edificatoria e conservando per sé appezzamenti invece rimasti privi di ogni caratteristica favorevole alla loro successiva commercializzazione e, di conseguenza, svalutati: unica ragionevole giustificazione è, infatti, da rinvenirsi - in difetto di migliori spiegazioni da parte del soggetto contribuente - nella finalità marcatamente elusiva dell'operazione, altresì confermata dall'incongruità dei rispettivi corrispettivi posti in necessario raffronto, come dianzi sottolineato. La sentenza dei primi giudici è dunque da riformare e l'appello dell'Ufficio deve essere accolto.

Per il principio di soccombenza i contribuenti debbono essere condannati a rifondere le spese dell'intero giudizio, liquidate in € 798,00 per diritti ed in € 5.068,00 per onorari e così, in totale, in € 5.866,00.

P.Q.M.

La Commissione Tributaria Regionale di Milano, in riforma della sentenza impugnata, respinge il ricorso introduttivo dei contribuenti.

Condanna parte soccombente alla rifusione delle spese dell'intero giudizio, liquidate in complessivi € 5.866,00 oltre ad accessori come per legge.