

COMM. TRIB. REGIONALE MILANO - 37/34/2012

OGGETTO DEL PROCEDIMENTO

Ricorso di Pacis Immobiliare s.r.l. contro avviso di liquidazione, emesso dall'Agenzia delle Entrate, che dichiarava la decadenza dai benefici, stabiliti dall'art. 33/3° L. 388/2000, con conseguente maggior imposta di registro nella misura di € 54.759 e catastali nella misura di € 7.823.

SVOLGIMENTO DEL PROCEDIMENTO

La Parrocchia della Natività di Maria Vergine vendeva in data 10.09.2008 a Pacis Immobiliare un terreno di 2.285 mq in Pozzuolo Martesana al prezzo di € 782.296. Trattasi di dati non controversi tra le parti. L'acquirente ha corrisposto le imposte (registro, ipotecarie e catastali) nella misura agevolata (1% registro e tassa fissa per le altre), ricorrendo a suo dire il requisito di legge. L'avviso di liquidazione ne contesta l'esistenza e il ricorso lo riafferma. Il requisito per l'agevolazione costituisce, così, il cuore della controversia.

La Commissione Tributaria Provinciale di Milano, con sentenza 12.01.2010, accoglieva il ricorso, con compensazione delle spese. Appella l'Amministrazione; resiste la società Immobiliare Pacis ed entrambe le parti ripropongono in appello l'esistenza/assenza dei requisiti dell'agevolazione; cosa che è stata fatta anche nell'odierna pubblica udienza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La norma indicata introduce le agevolazioni fiscali sopra viste a condizione che entro cinque anni dal trasferimento di un terreno precedentemente non edificabile, l'acquirente costruisca in base ad un piano particolareggiato di edificazione (altrimenti noto come di lottizzazione). Questa è la condizione per godere di un'imposizione fiscale agevolata ed è indiscutibile che Immobiliare Pacis abbia effettivamente costruito entro tale arco di tempo. Essa ha addirittura edificato nell'anno successivo. Il problema è:

- il piano edificatorio comunale deve essere stato già approvato prima della data di trasferimento (come non è avvenuto nel caso di specie e come sostiene debba essere l'Amministrazione)?
- ovvero esso può anche intervenire in un momento successivo, salvo l'obbligo che comunque entro cinque anni si sia costruito (come è avvenuto nel caso di specie e come sostiene la contribuente)?

L'appellante Ufficio sostiene dunque che i requisiti dell'agevolazione sono due; non bastando l'edificazione entro il quinquennio, ma occorrendo che, quando si pagano le imposte di registro e catastali, e quindi all'atto del trasferimento, il piano particolareggiato esista già. Per la resistente società, invece, questa tesi, sostenuta solo da circolari non vincolanti per i consociati, è infondata, essendo sufficiente il mero rispetto del termine sostanziale del quinquennio.

Ciò premesso, la Commissione ritiene infondata la pretesa dell'Amministrazione che lo strumento urbanistico sia già in essere al momento del trasferimento. Va infatti detto che tali strumenti sono il frutto di elaborati e lunghi procedimenti amministrativi e pretendere l'ossequio formale a tale tempistica, sulla quale le parti contrattuali non hanno peraltro incidenza alcuna, pare irragionevole. La legge vuole riservare il trattamento di favore a quei trasferimenti che non sono solo di natura speculativa e che si incentrano tutti e solo nel beneficiare dei mutamenti urbanistici del territorio; ma intende premiare chi potendolo giuridicamente fare, edifica poi effettivamente. Ciò posto, è quindi evidente che lo scopo che si è prefisso il legislatore quando ha rinunciato ad un prelievo fiscale più consistente, è

stato raggiunto, sia che lo strumento urbanistico sia già perfetto all'atto della compravendita, sia quando esso sia (come nel caso di specie) in itinere.

Questa impostazione, che è prevalente in giurisprudenza e alla quale si rifanno tra l'altro plurime decisioni di questa stessa Commissione Regionale, era evidente sin dalla proposizione del ricorso; che veniva infatti accolto, con compensazione delle spese. Tali spese, di un giudizio di secondo grado, ritenuto sostanzialmente inutile, vanno ora addossate alla parte soccombente.

Per Questi Motivi

La Commissione Tributaria Regionale della Lombardia, sezione 34 conferma la sentenza di primo grado e condanna l'appellante alle spese, che determina in €500.