

COMM. TRIB. PROVINCIALE COMO - 94/03/2012

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con un unico ricorso di cui in epigrafe (RGR n. 9/12), i contribuenti NO. Er. e PI. Ri. impugnavano gli avvisi di liquidazione dell'imposta e irrogazione delle sanzioni n. 20051T011630000 e n. 2005IT011631000 e ne chiedevano, previa sospensione dell'esecuzione, l'annullamento, con vittoria delle spese di giudizio, contestandone la legittimità e l'infondatezza degli stessi.

I ricorrenti deducevano che la norma che impone di riacquistare entro un anno dalla vendita, di cui si è usufruito dell'imposta agevolata sulla prima casa, non richiederebbe necessariamente che si debba trattare di acquisto a titolo oneroso. Pertanto, visto che l'immobile da loro acquistato il 23/12/2005 è stato venduto in data 27/07/2009 e la sig.ra NO. Er. ha ricevuto per donazione dal padre in data 10/05/2010 un appartamento sito in San Fedele d'Intelvi ed in pari data, con altro atto notarile, la stessa NO. ha donato al proprio coniuge PI. Ri. i 7/10 del medesimo immobile, il requisito della norma, che stabilisce che entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al punto 4 della nota II bis dell'art. 1 della Tariffa Parte Prima allegata al T.U. 131/986, sarebbe stato soddisfatto con l'atto di donazione del 10/05/2010 con il quale i coniugi avrebbero acquistato altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

I ricorrenti ritenevano che la normativa fiscale non specificherebbe nulla circa il titolo del riacquisto e, stante il silenzio, sarebbe più che ragionevole ritenere che il riacquisto potesse avvenire a qualsiasi titolo (oneroso o gratuito); di conseguenza non sarebbero incorsi nella decadenza prevista dalla legge (a supporto della propria tesi richiamavano lo studio n. 30/2005/T del Consiglio Nazionale del Notariato, l'art. 7 della Legge n. 448/98, la Risoluzione Ministeriale 44 del 16/3/2004 e la Circolare n. 38/E del 12/8/2005).

L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Como si costituiva ribadendo la legittimità del proprio operato e chiedeva il rigetto del ricorso con vittoria di spese; assumeva che nel caso di specie i ricorrenti non avrebbero riacquistato entro un anno dalla vendita a titolo oneroso, ma semplicemente hanno ricevuto per donazione a titolo gratuito; tra l'altro solo la sig.ra NO. ha ricevuto per donazione e, solo dopo aver ricevuto per donazione, ha donato 17/10 dell'immobile al coniuge PI. Ri..

Sull'onerosità del trasferimento, l'Ufficio evidenziava che il Ministero delle finanze con la Circolare n. 6 del 26 gennaio 2001 ha spiegato che "il riacquisto, in senso oneroso, costituisce un'esimente della decadenza dei benefici perché presuppone un altro investimento per l'acquisto di un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale ed ha concluso affermando che ogni qualvolta il legislatore abbia voluto riferirsi agli atti a titolo gratuito lo ha fatto espressamente" (a sostegno della propria tesi, oltre alla Circolare predetta, l'Ufficio produceva la Risoluzione n. 125/E del 3 aprile 2008 emessa a seguito di un quesito posto da un contribuente per un caso analogo); insisteva sulla necessità di un atto d'impulso del contribuente rinvenibile senza alcun dubbio nell'atto di acquisto a titolo oneroso e quindi di un investimento necessario che sicuramente non viene in rilievo quando l'immobile è stato acquistato a titolo gratuito e quindi senza alcun onere economico.

All'udienza del 20/02/2012, stante l'assenza dei ricorrenti, la Commissione dichiarava improcedibile l'istanza cautelare.

All'odierna pubblica udienza. le parti insistono nelle rispettive conclusioni; la Commissione riserva la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La Commissione, letti gli atti processuali e dato atto delle argomentazioni svolte dalle parti, rileva che con gli avvisi di liquidazione impugnati l'Ufficio ha revocato con il primo atto l'aliquota agevolata del 4% prevista per l'acquisto di case di abitazione non di lusso per violazione del punto 4 della nota II bis all'art. 1 della Tariffa Parte Prima allegata al T.U. 131/1986 in quanto i ricorrenti hanno trasferito l'immobile acquistato in data 23/12/2005 prima del decorso del termine di cinque anni dalla data di acquisto (atto di vendita registrato a Como il 04/08/2009 al n. 9659 Serie 1T); con il secondo atto l'Ufficio ha revocato l'aliquota ridotta dell'imposta sostitutiva concessa per il mutuo contratto in data 28/12/2005 n. 11631 per la stessa motivazione.

La Commissione rileva, inoltre, che la ricorrente NO. Er. ha ricevuto dal padre per donazione a titolo gratuito (atto registrato in data 04/05/2010 al n. 4801 Serie IT) la porzione al piano primo composta da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, due ripostigli, doppi servizi, oltre terrazzo e soffitta al piano secondo censito al catasto fabbricati foglio 4, sub. 704, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 7,5 R.C. 794,05; con altro atto registrato il 10/05/2010 al n. 5042 Serie 1T, la ricorrente NO., divenuta proprietaria al 100% del bene avuto in donazione dal padre, dona al proprio marito la quota di 7/10 del bene immobile predetto.

Ciò premesso, in questa sede la Commissione deve esaminare se la revoca delle agevolazioni fiscali operata dall'Agenzia delle Entrate sia legittima o meno; se il contribuente che vende l'immobile acquistato con i benefici prima casa prima del decorso di cinque anni dalla data di acquisto e non riacquisti a titolo oneroso altra casa di abitazione entro un anno dalla vendita anzidetta, decade o non decade dai benefici goduti per il primo acquisto.

Questa Commissione, anche se la nota II bis, punto 4 dell'art. 1 della Tariffa allegata al DPR 131/1986, con riferimento al trasferimento posto in essere entro il quinquennio è previsto "in caso di... trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito", ritiene che l'acquisto debba essere necessariamente a titolo oneroso; anche il Ministero delle finanze, con la Circolare n. 6 del 26/01/2001 richiamata dall'Ufficio, ha spiegato che il riacquisto, in senso oneroso, costituisce un'esimente della decadenza dei benefici perché presuppone un altro investimento per l'acquisto di un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale ed ha concluso affermando che ogni qualvolta il legislatore abbia voluto riferirsi agli atti a titolo gratuito io ha fatto espressamente; non solo, ma recentemente l'Agenzia delle Entrate, di fronte al quesito (interpello) posto da un contribuente che intendeva vendere prima del decorso dei cinque anni la casa acquistata con le agevolazioni per ristrutturare quella che avrebbe ricevuto in donazione da parenti e che avrebbe adibito a propria abitazione principale, ha chiarito con Risoluzione 125/E del 3/4/2008 che i trasferimenti derivanti da successioni o donazioni sono assoggettabili ad imposta di successione o donazione, mentre non si paga l'imposta di registro, ma si può godere dell'agevolazione consistente nell'applicazione in misura fissa delle imposte ipotecarie e catastali (art. 69, commi 3 e 4 della Legge 342/2000); pertanto, nel caso oggetto della Risoluzione n. 125/2008 il credito d'imposta non spettava in quanto l'atto di riacquisizione della prima casa non è soggetto a nessuna delle imposte (registro o IVA) in presenza delle quali matura il diritto al credito d'imposta in esame.

La Risoluzione predetta conclude, quindi, che nel caso in cui il contribuente venda l'immobile acquistato con i benefici di cui alla nota II bis all'art. 1 della Tariffa allegata al T.U. 131/86 prima del decorso di cinque anni dalla data di acquisto e non riacquisti a titolo oneroso altra casa di abitazione entro un anno dalla vendita anzidetta, troverà applicazione il comma 4 della nota II bis citata che dispone la decadenza dai benefici goduti per il primo acquisto, con conseguente recupero delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura ordinaria e relative sanzioni.

La citata Risoluzione, sebbene proveniente dall'Agenzia delle Entrate (parte nel processo), è condivisa da questa Commissione in quanto non lascia dubbi sulla necessità di un atto di impulso del contribuente rinvenibile nell'atto di acquisto a titolo oneroso; in sostanza, la causa di esclusione della decadenza deve trovare una motivazione (giustificazione) nell'investimento necessario per acquisire un nuovo immobile da adibire a propria abitazione che non viene in rilievo quando l'immobile è acquisito a titolo gratuito e quindi senza alcun onere economico.

Con ripristino dell'imposta sulle successioni e donazioni (Legge 286/2006) ai trasferimenti in parola non si applica, come per il passato, l'imposta di registro, bensì l'imposta sulle successioni e donazioni per cui tale novità fa sì che non sia più attuale la precisazione fornita con Circolare 12/08/2005 n. 38, circa l'applicabilità dell'agevolazione prevista (ai fini dell'imposta di registro) per i trasferimenti aventi ad oggetto la prima casa qualora detto trasferimento avvenga con atto di donazione.

Per questi motivi, la Commissione rigetta il ricorso e, tenuto conto della natura e peculiarità della controversia, compensa le spese di giudizio.

P.Q.M.

La CTP rigetta il ricorso e compensa le spese di lite.