

COMM. TRIB. REGIONALE MILANO - 72/50/2012

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La società Fineco Leasing Spa. presentava tempestivamente il ricorso contro l'avviso di rettifica e liquidazione emesso dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Milano relativa ad imposta ipotecaria e catastale per l'immobile sito nel Comune Cassina de' Pecchi che la stessa ha ceduto a No. Ma. Cr. già locataria del bene. Quest'ultima ha riscattato lo stesso bene al valore venale in comune commercio di Euro 130.663,59 rivendendolo subito dopo per Euro 162.000,00.

L'Ufficio assumeva che sulla base delle risultanze della banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio il valore del bene andava determinato in Euro 194.700,00, recuperando quindi sulla differenza l'imposta ipotecaria del 1,50% e catastale 0,50%. Con sentenza n. 134/41/11 della Commissione Tributaria Provinciale di Milano veniva accolto parzialmente il ricorso con rideterminazione del valore finale delle imposte ipotecarie e catastali sulla base di Euro 162.000,00 statuendo che le sanzioni non erano dovute per legittimo affidamento assunto dalla parte privata.

La sentenza ha evidenziato che ai sensi dell'art. 51 del TUR - richiamato dal provvedimento riguardante l'imposta ipotecaria e catastale per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari - si intende per valore quello venale in comune commercio. Ha altresì annotato che "l'Ufficio stesso afferma che, alcuni giorni dopo, l'acquirente aveva a sua volta venduto a terzi lo stesso bene per Euro 162.000,00", base quindi da assoggettare alle imposte di cui è lite.

Con atto di appello del 26 luglio 2011, la Fineco Leasing Spa impugnava la predetta sentenza richiedendo la nullità della stessa e dell'avviso di rettifica e liquidazione; e in via subordinata ritenere corretti i versamenti effettuati da parte della società a titolo di imposte ipotecarie e catastali. Assumeva in atto di appello che in ordine alla sentenza impugnata: "le argomentazioni - della stessa - risultano inidonee a rilevare le ragioni della decisione e non consentono il riscontro dell'iter logico seguito dalla Commissione per giungere alla conclusione fatta propria nel dispositivo". In particolare parte appellante ha evidenziato che non risulta giustificata nel caso la mancata applicazione delle indicazioni fornite dalla Risoluzione n.12/E del 2007" ed inoltre che "con riferimento alle imposte ipotecarie e catastali applicabili in sede di riscatto dell'immobile... la base imponibile - ai sensi dell'articolo 51, comma 2, del DPR n. 131 del 1986, cui espressamente rinvia il D.Lgs. n. 347 del 31 ottobre 1990 - è costituita dal valore venale in comune commercio e può essere individuata nel prezzo di riscatto del bene aumentato dei canoni depurati dalla componente finanziaria".

Resiste in giudizio l'Agenzia delle Entrate con controdeduzioni del 6 dicembre 2011. Al riguardo ha rilevato in primis la sufficiente motivazione della sentenza atteso che la stessa ha ben chiarito ogni aspetto del contendere; ed inoltre - a suo dire - è stata ben evidenziata la fondatezza dell'avviso di rettifica e liquidazione ritenendo che la base imponibile sia quella relativa alla determinazione del valore venale del bene in comune commercio.

All'udienza del 20 giugno 2012, effettuata la relazione, entrambe le parti presenti argomentavano diffusamente come in atti richiamandosi alle rispettive conclusioni.

La Commissione si riservava di decidere. A scioglimento della riserva è stata presa la seguente decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello proposto può trovare accoglimento.

Infatti, non si individua nel caso spazio per confermare la decisione intervenuta in prime cure. Rileva, infatti, il Collegio che nel caso di contratto di leasing immobiliare la base imponibile da utilizzare ai fini del calcolo delle imposte ipotecarie e catastali sia quella del prezzo di riscatto del bene stesso aumentata dei canoni depurati dalla componente finanziaria, così come previsto dall'articolo 51, comma 2, del DPR n. 131 del 1986, espressamente richiamato dal D.Lgs. n. 347 del 31 ottobre 1990. E ciò in conformità all'applicazione della direttiva di cui alla Risoluzione ministeriale n. 12/E del 2007.

In buona sostanza e per concludere si ritiene quindi che parte appellante abbia richiamato adeguati riscontri normativi e giurisprudenziali sia in fatto sia in diritto per ritenere accoglibile l'appello proposto.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Collegio giudicante a riforma della decisione intervenuta in prime cure, dichiara corretti i versamenti effettuati da parte della società appellante a titolo di imposta ipotecaria e catastale. Pone a carico dell'Ufficio le spese di giudizio che liquida forfetariamente in Euro 1.000,00 oltre oneri fiscali e previdenziali se dovuti.