

## **COMM. TRIB. PROVINCIALE COMO - 75/01/2012**

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

La Società "Immobiliare Sepriocasa s.r.l." con sede in Locate Varesino (CO) rappresentata e difesa come da delega in atti ricorre contro l'Agenzia delle Entrate di Como avverso l'avviso di liquidazione dell'imposta e irrogazione sanzioni n. 20089T012506000 portante la maggiore imposta di euro 67.154,00 e la sanzione di euro 80.154,80. La rettifica dell'Ufficio è motivata dal mancato completamento dell'intervento edificatorio entro il termine di 5 anni. Nel gravame evidenzia che in data 29/01/2008 ha acquistato un terreno nel Comune di Locate Varesino (mappale 298). Indi, unitamente ai proprietari dei terreni contigui a quello acquistato sottoscrisse una Convenzione con il Comune per la realizzazione di un piano di lottizzazione commerciale. Successivamente la ricorrente ha acquistato dai rispettivi proprietari i terreni oggetto del piano di lottizzazione. Trattandosi di terreni siti in aree soggette a Piani Urbanistici particolareggiati, la Società si avvale del trattamento fiscale previsto dall'art. 1 c.25 della L.244/2007. Lo stesso giorno, immediatamente dopo aver stipulato il predetto atto, la Società cedette una porzione di terreno lottizzato. Poco tempo dopo ottenne il Provvedimento Unico Autorizzativo di costruire le opere di urbanizzazione e l'autorizzazione alla costruzione di un edificio a destinazione commerciale di media distribuzione per prodotti alimentari e non alimentari. Il 31/10/2008 cedette, con atto soggetto a IVA, i terreni lottizzati alla SG Leasing S.p.A., la quale li acquistò per cederli alla "Lidi Servizi Immobiliari s.r.l.". Come evidenziato nell'atto, la parte acquirente acquistò i terreni allo scopo di procedere in tempi estremamente brevi alle opere di edificazione, assumendosi tutti gli obblighi derivanti dalla Convenzione di lottizzazione. La ricorrente si impegnò per contro a volturare le concessioni edilizie alla società acquirente. Le opere di edificazione furono ultimate l'11/02/2009 e il presupposto della effettiva utilizzazione edificatoria dell'area si concretizzò quindi dopo soli 4 mesi dal rilascio delle concessioni edilizie, ben prima del quinquennio stabilito dalla norma per la decadenza dal beneficio dell'aliquota dell'1%. La rettifica dell'Ufficio che riguarda l'acquisto dei terreni lottizzati da parte della ricorrente, è quindi illegittima in quanto il completamento delle opere oggetto della convenzione è avvenuto entro il termine del quinquennio. Da ultimo rileva che l'erogazione delle sanzioni è illegittima per insussistenza del presupposto impositivo. Conclude richiedendo l'annullamento dell'accertamento e in subordine di annullare la sanzione, con vittoria delle spese di giudizio.

Controdeduce l'Ufficio rilevando che la rettifica è avvenuta in quanto la Società che aveva fruito del beneficio dell'aliquota agevolata dell'1 % ha rivenduto i terreni il 31/10/2008 prima del decorso dei 5 anni senza che vi sia stata da parte della stessa utilizzazione edificatoria. La normativa prevede che per poter usufruire dell'agevolazione è necessario che ricorra tanto un requisito oggettivo (edificazione entro i 5 anni) quanto un requisito soggettivo ovvero che l'edificazione avvenga ad opera dello stesso soggetto acquirente. In merito alla sanzione rileva che l'art. 19 del D.P.R. 131/86 prevede l'obbligo di denuncia entro 20 giorni dal verificarsi di eventi che diano luogo ad ulteriore liquidazione d'imposta. La ricorrente ha omesso tale denuncia. Conclude richiedendo il rigetto del ricorso, con vittoria delle spese di giudizio.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

In materia di agevolazioni edificatorie l'art. 1 della legge 24/12/2007 n. 244 (Legge Finanziaria 2008) ha aggiunto all'art. 1 della Tariffa Parte Prima del D.P.R. 26/4/86 n. 131 il seguente periodo "è prevista l'aliquota dell'1% se il trasferimento ha per oggetto immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunque denominata a condizione che l'intervento cui è finalizzato il trasferimento venga completato entro 5 anni dalla stipula dell'atto". Il Collegio, supportato

dall'orientamento giurisprudenziale della Corte di Cassazione ritiene che per fruire dell'agevolazione, oggetto di causa, è necessario che concorrano due requisiti: uno oggettivo e l'altro soggettivo e cioè che l'edificazione avvenga entro 5 anni e che venga realizzata dallo stesso soggetto acquirente. Nella fattispecie è evidente che il requisito soggettivo non si è verificato in quanto l'edificazione non è stata realizzata dalla ricorrente Società "Immobiliare Sepriocasa s.r.l.". Pertanto la rettifica dell'Ufficio che recupera la differenza d'imposta va condivisa. Di converso si ritiene che la sanzione non va comminata sussistendo condizione di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione della specifica norma tributaria (art. 10 comma 3 legge 212/2000)

**P.Q.M.**

La Commissione accoglie parzialmente il ricorso. Spese compensate.