

COMM. TRIB. PROVINCIALE MILANO - 110/01/2012

FATTO

La ricorrente, operando nel settore immobiliare, ha concluso nel periodo 2003 - 2004 i seguenti contratti di acquisto di terreni in Rozzano frazione di Valleambrosia:

- 20.10.2003: acquisto di area di 88.868 mq. avente destinazione a verde attrezzato per il corrispettivo di € 1.807.599,14.

- 9.1.2004: acquisto di area di mq. 3975, avente destinazione ad opere di urbanizzazione secondaria, per il corrispettivo di € 1.146.534.

- 9.1.2004: acquisto di area di are 0,50, avente destinazione a parcheggio, per € 300.

A fini di valorizzazione dei terreni acquistati, la ricorrente ha stipulato con il Comune di Rozzano una convenzione per l'attuazione del Piano Integrato di Intervento relativo al territorio della frazione Valleambrosia, nella quale è stato previsto a favore della ricorrente il diritto ad effettuare interventi pubblici e privati, con l'obbligo di realizzare da parte di quest'ultima opere di urbanizzazione primaria e secondaria per un importo di € 6.157.032,33. Con l'obbligo della realizzazione delle opere di urbanizzazione la convenzione ha previsto altresì la cessione a favore del Comune di Rozzano di alcune aree, stimate complessivamente pari ad € 1.911.950.

In data 6.2.2004 la ricorrente ha ceduto a favore della Seleno Srl le aree incluse nella predetta convenzione destinate ad. edilizia residenziale di espansione per il corrispettivo di € 5.714.451.

L'Agenzia delle Entrate Milano 1, rilevata peraltro, l'omessa presentazione della dichiarazione dei redditi per l'anno 2004, ha notificato alla ricorrente accertamento con il quale ha ricostruito i ricavi ed i costi, utilizzando comunque i dati risultanti dalla risposta al questionario, secondo le regole poste dall'art. 39, comma 2, lett. a), del DPR 600/1972 per le imposte dirette e dell'art. 55 del DPR 633/1973 ai fini IVA.

Per quanto riguarda le imposte dirette, l'accertamento ha contestato ricavi non contabilizzati e non dichiarati per € 5.714.451, derivanti dalla cessione delle aree alla Seleno srl; nonché ricavi non dichiarati per € 1.911.950, quale donazione di immobile a favore del Comune di Rozzano, cioè quella effettuata in attuazione della convenzione urbanistica.

La ricorrente ha esperito senza successo procedura di accertamento con adesione.

Pertanto impugna presso questa Commissione l'accertamento, contestando l'ammissione da parte dell'Agenzia di costi solo per € 2.075.776,95, non riconoscendo tuttavia quali costi: le somme pagate al Comune di Rozzano in adempimento della citata. convenzione pari ad € 106.598,90; la somma pagata per l'acquisto dei terreni dalla Seleno srl per € 1.146.534; la somma pagata per l'acquisto dell'area dalla Alma sas per € 300.

Inoltre con tale accertamento l'Agenzia recupera quale componente positiva del reddito e, quindi, quale ricavo l'importo di € 1.911.950, corrispondente al valore del terreno ceduto al Comune di Rozzano in attuazione della citata convenzione, sul presupposto che si tratterebbe di un atto autonomo e distinto di donazione. Rileva in proposito la ricorrente l'erroneità in fatto e in diritto della pretesa dell'Agenzia, osservando che la cessione sarebbe stato atto dovuto in adempimento degli obblighi contratti con la riferita convenzione e, quindi, una spesa inerente alla produzione del reddito, quale corrispettivo per il rilascio delle concessioni edilizie.

La ricorrente contesta altresì il recupero effettuato dall'Agenzia con l'impugnato accertamento di € 20.000' per l'acquisto di una libreria e di un tavolo. Afferma la destinazione del bene per l'attività gestionale propria e produce le fotografie di tali beni e le fotocopie degli assegni con cui sono stati pagati.

Chiede il riconoscimento dei riferiti costi. Pertanto dall'importo di € 5.714.451, quale ricavo corrispondente al valore di cessione delle aree a favore della Seleno srl, chiede che vengano detratti i seguenti costi:

- € 118.177,81 quali costi inerenti all'attività di esercizio d'impresa;
- € 150.000 quale costo per l'acquisto di immobile in La Spezia;
- € 1.807.599 quale costo per l'acquisto delle aree dalla Alma sas;
- € 1.146.534 quale costo per l'acquisto delle aree dalla immobiliare Seleno srl;
- € 300 quale costo per l'acquisto dell'area dalla Alma sas;
- € 106.598 quale costo per oneri di urbanizzazione pagati al Comune di Rozzano;
- € 1.911.950 quale valore dell'area ceduta al Comune, di Rozzano;
- € 20.000 quali spese per l'acquisto di mobili.

Complessivamente i costi chiesti in riconoscimento ammontano ad € 5.261.158,81 i quali detratti dai ricavi, cioè. dal valore ricavato dalla cessione dell'area per € 5.714.451, porterebbero al riconoscimento di un imponibile di € 453.291,29.

Per quanto riguarda l'IVA, in accertamento risultano due rilievi.

Con il primo vengono disconosciuti i seguenti importi a credito: € 628,57 corrispondenti all'IVA pagata per la fattura del 6.4.2004, emessa dall'Avv. Cerami per prestazioni effettuate nel 2003 ed esclusa dai costi deducibili ai fini delle imposte dirette in, quanto non di competenza, in ordine alla quale voce la ricorrente afferma l'effettività della prestazione e del pagamento, chiedendone il riconoscimento; € 8.400 relativi alla fattura emessa dalla società "Impresa edile di Bo. Lu.", il cui costo è stato riconosciuto ai fini delle imposte dirette, mentre l'IVA pagata non è stata ammessa in detrazione non avendo il percipiente versato tale importo. Afferma la ricorrente il diritto ad ottenere il riconoscimento dei due importi versati.

Pertanto, essendo stato riconosciuto in accertamento l'IVA in detrazione per € 12.549,63, la ricorrente chiede che l'importo accertato in € 233.757,79 venga rideterminato nella minor somma di € 212.179,59.

Con il secondo rilievo l'Agenzia, avendo qualificato quale donazione la cessione dei terreni fatta al Comune di Rozzano, ha ritenuto tale operazione rilevante ai fini IVA, accertando quale importo dovuto quello di € 382.390, pari al 20% del valore dell'area. La ricorrente contesta la qualificazione dell'operazione quale donazione, ritenendo trattarsi di adempimento dell'obbligo connesso alle clausole della convenzione urbanistica, con richiesta di applicazione dell'art. 51 della legge 342/2000, secondo il quale la cessione di aree a favore dei comuni effettuate a scomputo di oneri di urbanizzazione ed in esecuzione di convenzioni non rilevano ai fini IVA.

Prospetta, pertanto, che dall'IVA dovuta in € 212.179,59, come sopra indicato, debba essere dedotta anche l'IVA accertata per il trasferimento di tale bene in € 229.306,80, chiedendo che questa Commissione determini a favore della ricorrente il riconoscimento di un credito IVA pari ad € 17.127,21.

Si è costituita la convenuta Agenzia Direzione Provinciale 1 di Milano la quale, nel riportarsi all'accertamento e alla motivazione ivi espresse, riafferma la legittimità delle determinazioni adottate con lo stesso, ribadendo che la cessione dell'area debba ritenersi un atto distinto ed autonomo rispetto alle vicende connesse con gli adempimenti derivanti dalla convenzione con il Comune di Rozzano. Con richiesta conclusiva di reiezione del ricorso.

All'udienza di discussione del ricorso i rappresentanti delle parti costituite hanno ribadito le richieste fatte, con le argomentazioni a base delle stesse.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Vanno risolte, disgiuntamente le due questioni, quella relativa alle imposte dirette e quella relativa all'IVA.

Ai fini delle imposte dirette l'Agenzia non riconosce quali costi le somme pagate al Comune di Rozzano in € 106.598,90, l'importo pagato per l'acquisto di terreni dalla Seleno srl in € 1.146.534, l'importo di € 300 pagato per l'acquisto di una area dalla Alma sas. Ritene altresì l'Agenzia debba qualificarsi quale ricavo il valore dell'area ceduta al Comune di Rozzano, valutata in € 1.911.950.

Risulta dagli atti di causa che il ricavo realizzato dalla società ricorrente in € 5.714.451 trova diretta giustificazione con i costi sopra riferiti sostenuti dalla stessa società. Senza tali costi non sarebbe stato possibile realizzare il detto ricavo.

Una analoga logica va ravvisata nella cessione a favore del Comune di Rozzano dell'area quale obbligo derivante dalla convenzione urbanistica stipulata tra le parti.

Va chiarito, in proposito, che la realizzazione di insediamenti urbanistici, se comporta da un lato la necessità che vengano rilasciate le necessarie concessioni, a costruire, determina in contemporanea la necessità che vengano cedute all'amministrazione comunale le aree destinate ad uso pubblico, nonché corrisposti alla stessa amministrazione. gli oneri connessi con l'urbanizzazione primaria e secondaria cui soggiacciono le aree stesse.

Nel caso di specie, non vi è dubbio che il corrispettivo pagato per l'acquisto delle aree, le somme corrisposte al Comune per oneri di urbanizzazione, nonché l'area ceduta al Comune stesso, per un valore stimato di € 1.911.950, hanno costituito complessivamente il costo per ottenere le concessioni a costruire, il cui diritto è stato poi ceduto ad altra società per € 5.714.451. Ricavo che non sarebbe stato possibile realizzare senza aver sostenuto tutti i costi sopra riferiti. I quali ultimi vanno pertanto riconosciuti, come richiesto dalla società ricorrente.

Va altresì riconosciuto il costo di € 20.000 per, l'acquisto di mobili, in quanto sono risultati destinati ad utilità della società e documentata la fornitura e il pagamento.

In conclusione vanno riconosciuti in € 5.261.158,81 i costi da detrarre dai ricavi di € 5.714.451, con la determinazione dell'imponibile in € 453.291,99.

Per quanto riguarda l'accertamento ai fini IVA, il Collegio ritiene fondate le doglianze di parte ricorrente.

Va infatti ammesso a credito l'importo di € 628,27 relativo alla fattura emessa dall'Avv. Cerami, avendo la ricorrente documentato anche il pagamento della stessa. Uguale determinazione va assunta in ordine all'IVA di € 8.400 relativa, alla fattura emessa dall'Impresa edile di Bo. Lu., che la ricorrente ha documentato anche nel pagamento, non rilevando la circostanza che il percipiente non abbia versato l'importo riscosso.

Il Collegio infine determina di annullare l'accertamento anche per la parte relativa alla ritenuta rilevanza ai fini IVA della cessione dell'area al Comune di Rozzano, per le stesse ragioni per cui in ordine alle imposte dirette ha ritenuto tale cessione un costo connesso con gli adempimenti dovuti in attuazione della convenzione urbanistica di cui si tratta e non di atto di donazione.

Pertanto il Collegio determina di accogliere integralmente il ricorso stabilendo ai fini delle imposte dirette l'imponibile in € 453.291,29 ed ai fini IVA un credito della società ricorrente pari ad € 17.127,21.

La circostanza secondo cui la società non ha presentato per l'anno in discussione la dichiarazione dei redditi giustifica la decisione di compensare le spese.

P.Q.M.

La Commissione accoglie il ricorso e determina ai fini delle imposte dirette un imponibile di € 453.291,29 ed ai fini IVA determina un credito della società di € 17.127,21. Spese compensate.