



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE

DI MILANO SEZ.STACCATA DI BRESCIA

SEZIONE 67

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	PALESTRA	BATTISTA	Presidente
<input type="checkbox"/>	CALA'	ROSARIO	Relatore
<input type="checkbox"/>	SACCHI	MAURIZIO	Giudice
<input type="checkbox"/>			



ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 1217/2016
depositato il 25/02/2016

- avverso la sentenza n. 549/2015 Sez:1 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di BERGAMO
contro:

difeso da:
TROVESI AVV.MICHELE
PIAZZA MATTEOTTI N. 20 24100 BERGAMO

proposto dall'appellante:
AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE BERGAMO

Atti impugnati:
AVVISO DI ACCERTAMENTO n° T9F01C201910/2014 IRPEF-ALTRO 2010

SEZIONE

N° 67

REG.GENERALE

N° 1217/2016

UDIENZA DEL

19/12/2016 ore 09:00

N°

90/64/2014

PRONUNCIATA IL:

19 DIC 2016

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

16 GEN. 2017

Il Segretario

Il Segretario di Sezione

Enza D'Orta

L'Agenzia delle Entrate DP di Bergamo (in appresso anche agenzia) impugna la sentenza nr. 549 depositata il 01/07/2015 della CTP di Bergamo Sez 1 che aveva accolto il ricorso nr. 1284/14 proposto da
di
avverso l'avviso di accertamento nr. T9F01C201910/2014 Irpef + Altro 2010

FATTO L'Agenzia notifica in data 20/10/2014 l'avviso di accertamento in intestazione con cui si accertava ex art 38 DPR 600/1973 una plusvalenza non dichiarata pari a €159.124,00 con liquidazione di irpef separata per €36.758,00 e sanzione amministrativa unica dello stesso importo come conseguenza dell'avviso di rettifica e liquidazione sul contratto di compravendita registrato presso l'Ufficio Territoriale di Zogno nr. 2010/IT/706 del 13/12/2010 portante la riqualificazione della cessione di fabbricato a cessione di area fabbricabile pari a mq.1.000, rettificando il valore dichiarato da €36.000,00 a €212.800,00, tale atto non e' stato impugnato dal contribuente, . Quanto precede perche' il Sig.re Gherardi in data 03/11/2009 ha presentato Al Comune la domanda di rilascio del permesso di costruzione di due edifici ad uso civile abitazione sui terreni in seguito ceduti. Sicche' oggetto del contratto non puo' essere considerato una autorimessa priva di valore economico, bensì l'area su cui insiste , riqualificata in virtu' di potenzialita' edificatoria già definita. Il contribuente con tempestivo ricorso impugna l'avviso di accertamento perche' illegittimo in quanto l'oggetto della compravendita era un fabbricato e non una area fabbricabile ed in base alla vigente normativa art 67 DPR 917/1986 le vendite di fabbricati acquistati da meno di cinque anni non generano plusvalenza ai sensi dell'art 67 del citato DPR. Chiede l'annullamento dell'avviso con vittoria delle spese di lite. L'Agenzia si costituisce in giudizio depositando memoria difensiva , chiedendo il rigetto del ricorso. *La CTP di Bergamo Sez 1 accoglie il ricorso*, perche' l'art 67 comma 1 TUIR che prevede la tassazione della plusvalenza generata da cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria , non puo' farsi rientrare un terreno già edificato a nulla rilevando che il terreno sia suscettibile di edificazione o che si voglia abbattere l'esistente per ricostruirne uno nuovo sfruttando anche la maggior volumetria perche' siamo sempre in presenza di manutenzione straordinaria e dal fatto che al momento della cessione si e' in presenza di un terreno edificato e quindi fuori dalla fattispecie dell'art 67 comma 1 lettera b) TUIR . A cio' aggiungasi che il cedente effettua la vendita oltre i cinque anni dall'originario acquisto da parte del dante causa. L'Agenzia impugna la sentenza eccependo che i fabbricati oggetto di cessione siano destinati alla demolizione, e che tale circostanza sia stata ribadita espressamente dalle parti contraenti nell'atto di compravendita e comporta che oggetto della cessione possa considerarsi l'area su cui i fabbricati insistono. L'assunzione del terreno come oggetto del contratto riqualifica la plusvalenza che diventa tassabile In questo caso , il valore del fabbricato non rappresenta l'effettivo valore dell'operazione economica nel suo complesso ma la cubatura che e' il fine ultimo dell'acquirente .Chiede in riforma della sentenza impugnata annullare la sentenza de qua e per l'effetto confermare in toto la legittimita' dell'oprato dell'Ufficio.. Condannare parte avversa al pagamento delle spese di lite. Si costituisce in giudizio il contribuente con sue controdeduzioni chiedendo di respingere l'appello .

MOTIVAZIONE La norma di riferimento alla fattispecie concreta in discussione e' l'articolo 67 - Redditi diversi. Del DPR 917/19861. **Sono redditi diversi** , omissis a) omissis

b) *le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non piu' di cinque anni*, esclusi quelli acquisiti per successione e le unita' immobiliari

urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, **nonche', in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione omissis**

Premesso che il fabbricato insiste su una area di mq. 1.000 . La riqualificazione della cessione di fabbricato in cessione di area fabbricabile e' basata, secondo l'Ufficio, sulle intenzioni o meglio le finalita' dell'acquirente che gli interessa non il manufatto ma l'area su cui insiste al fine di costruire un nuovo fabbricato sfruttando la volumetria dell'area. Che le intenzione fossero queste l'Agenzia porta a prova la richiesta di licenza di costruzione presentata al Comune da parte del venditore. Il prezzo concordato non riguarda solo una autorimessa dismessa ma anche e principalmente la volumetria. Quindi il contratto di compravendita del fabbricato registrato presso l'Ufficio Territoriale di Zogno nr. 2010/IT/706 del 13/12/2010 ha si come oggetto un fabbricato ma tale oggetto e' formale mentre quello effettivo e' una area fabbricabile e quindi la plusvalenza va assoggetta alle imposte ai sensi della lettera b) comma 1) del succitato art 67.L'oggetto del contratto di compravendita in esame puo' ben avere come un oggetto formale la cessione di fabbricato ma di effettiva cessione di area fabbricabile a queste condizione *in primo luogo* quando l'estensione dell'area e' sproporzionata rispetto al manufatto nella fattispecie l'area e' di mq 1.000 e non di mq. 4000 /5000 mila mq in cui l'area non assurge ad elemento principale ed essenziale, *in secondo luogo* l'Agenzia dimostra con elementi obbiettivi che il manufatto e' un rudere senza alcuna possibilita' di utilizzazione . Per la Commissione non sono presenti tali condizioni Inoltre la richiesta di autorizzazione di costruzione del venditore al Comune effettivamente aumenta il valore del fabbricato pero' al pari dell'attivazione nelle vicinanze del fabbricato di una linea di metropolitana o di altro mezzo pubblico ma non cambia assolutamente il fabbricato in area fabbricabile e comunque la possibilita' ulteriore che in tale area si puo' costruire a seguito di un aumento degli indici di volumetria dovrebbe comportare che tutte le abitazioni comprese nell'area siano aree fabbricabili. Infine secondo le normative vigenti la manutenzione straordinaria si realizza anche con l'abbattimento delle vecchie strutture per crearne delle nuove senza che con cio' il vecchio manufatto si trasformi insieme all'area pertinenziale in area fabbricabile.. In conclusione va considerato come oggetto di trasferimento cio' che esiste al momento della cessione e nel nostro caso e' fuori dubbio che abbiamo un fabbricato non piu' utilizzato in una attivita' economica ma utilizzabile e fisicamente e' esistente , quindi ai sensi della lettera b) art 67 TUIR *le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non piu' di cinque anni* nel nostro caso si supera abbondantemente i cinque anni e quindi la plusvalenza non e' soggetta a nessuna tassazione ai fini irpef. Le future utilizzazioni che ne voglia fare l'acquirente non possono entrare assolutamente nella valutazione dell'oggetto all'atto della cessione. Data la complessita' del caso le spese vanno compensate. La Commissione

P.Q.M.

conferma la decisione impugnata. Spese compensate.

Brescia li 19/12/2016

Il Relatore

(Cala' dr Rosario)

Il Presidente

(Palestra dr Battista)