



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE
DI BERGAMO

SEZIONE 2

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	GABALLO	MASSIMO	Presidente e Relatore
<input type="checkbox"/>	DIANA	PASQUALE	Giudice
<input type="checkbox"/>	MANNELLA	GIUSEPPE ADRIANO	Giudice
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

SENTENZA



- sul ricorso n. 1215/14
depositato il 10/12/2014

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° T9F05C200331/2014 IRPEF-ALTRO 2011
contro: AG.ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE BERGAMO

proposto dal ricorrente:

difeso da:

BELOTTI ALEX
VIA BELLINI N. 22 24060 VILLONGO BG

- sul ricorso n. 361/15
depositato il 09/04/2015

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° T9F05C200332/2014 IRPEF-ALTRO 2011
contro: AG.ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE BERGAMO

proposto dal ricorrente:

difeso da:

AVV. BELOTTI ALEX
VIA BELLINI N. 22 24060 VILLONGO BG

- sul ricorso n. 362/15
depositato il 09/04/2015

SEZIONE

N° 2

REG.GENERALE

N° 1215/14 (riunificato)

UDIENZA DEL

15/09/2015

ore 09:00

SENTENZA

N° 680

PRONUNCIATA IL:

15 SETT. 2015

DEPOSITATA IN
SEGRETERIA IL

05.10.2015

Il Segretario

Mario VITA



(segue)

SEZIONE

N° 2

REG.GENERALE

N° 1215/14 (riunificato)

UDIENZA DEL

15/09/2015

ore 09:00

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° T9F05C200333/2014 IRPEF-ALTRO 2011
contro: AG.ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE BERGAMO

proposto dal ricorrente:

[REDACTED]

difeso da:

AVV. BELOTTI ALEX
VIA BELLINI N. 22 24060 VILLONGO BG

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso depositato il 10.12.2014 [redacted] impugnava l'avviso di accertamento n. T9F05C200331/2014, notificato in data 20.10.2014 col quale l'Agenzia delle Entrate di Bergamo riprendeva a tassazione la plusvalenza di € 317.047,62 derivante dalla vendita con atto pubblico del 7/16.3.2011 della quota di 4/6 di un *corpo di fabbricato con annesso terreno ad uso di corte e transito, comprendente nel proprio suolo, edificato o nudo, l'intera superficie della porzione di terreno distinta con il mappale n. 2967 (ex 940/D) di are 07.90 ... in comune amministrativo e censuario di Villa di Serio.*

Nella motivazione dell'avviso di accertamento si evidenziava che *la volontà edificatoria, previa demolizione totale dei fabbricati ... esplicitata dalle parti contraenti in sede di preliminare di vendita, consente di affermare che oggetto della compravendita non fossero i fabbricati, destinati alla demolizione già a far data dal 9.12.2010, bensì l'area edificabile sulla quale gli stessi insistevano.* L'Ufficio evidenziava altresì che la parte promissaria venditrice aveva presentato domanda di permesso di costruire che prevedeva la demolizione dei fabbricati esistenti e l'edificazione di nuova costruzione con aumento della volumetria da mc. 762 a mc. 1230,52. *La cessione in esame si configura pertanto come cessione di area edificabile e genera plusvalenza tassabile ai sensi degli artt. 67 comma 1 lettera b e 68 del TUIR.*

Ne conseguiva l'accertamento di una maggiore imposta a tassazione separata di € 82.845,00, oltre addizionali, interessi e sanzioni per un importo complessivo di € 187.406,75.

Con distinti ricorsi depositati il 9.4.2015 [redacted] e [redacted] venditori con lo stesso atto pubblico delle rispettive quote di 1/6, previo inutile esperimento della procedura di reclamo ex art. 17 bis D.Lgs. 446/1992, impugnavano gli avvisi di accertamento n. T9F05C200332/2014 e n. T9F05C200333/2014 con i quali, per gli stessi motivi, si accertava una maggiore imposta a tassazione separata di € 18.780,00, oltre addizionali, interessi e sanzioni per un importo complessivo di € 37.560,00 per [redacted] e di € 17.447,00, oltre addizionali, interessi e sanzioni per un importo complessivo di € 34.894,00 per [redacted]

I ricorrenti deducevano che la compravendita immobiliare in esame aveva ad oggetto un fabbricato residenziale acquistato da più di cinque anni in buono stato di conservazione interna ed esterna, la cui *entità sostanziale non può essere mutata (con conseguente incongruenza di ogni diversa riqualificazione) in un terreno suscettibile di potenzialità edificatoria; e ciò sulla base di presunzioni derivate da elementi soggettivi, interni alla sfera dei contraenti, e soprattutto la cui realizzazione (nel caso di specie attraverso la demolizione del fabbricato) sarebbe stata futura (rispetto all'atto oggetto o di tassazione), eventuale e rimessa alla potestà di soggetto diverso (l'acquirente) da quello interessato dall'imposizione fiscale.*

Chiedevano pertanto, previa sospensione dell'esecuzione, l'annullamento del provvedimento impugnato con vittoria di spese.


L' Ufficio si costituiva deducendo di avere applicato correttamente l' art. 67 n. 2 lettera b) TUIR dal momento che l' oggetto sostanziale del contratto non era il fabbricato, ma la potenzialità edificatoria dell' area all'esito della demolizione del fabbricato, come desumibile da alcune clausole contrattuali evidenziate nella motivazione dell' avviso di accertamento.

Chiedeva pertanto la reiezione dei ricorsi con vittoria di spese legali.

Con ordinanza in data 20 gennaio 2015 la Commissione sospendeva l'esecuzione dell'atto impugnato da [REDACTED] I [REDACTED]

In esito alla pubblica udienza, previa riunione dei giudizi, la Commissione ritiene di non doversi discostare dall'ormai consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità secondo il quale deve farsi riferimento all' edificio oggetto della cessione, a nulla rilevando che lo stesso sorga su terreno con ulteriore potenzialità edificatoria e che parte acquirente intenda demolire l'edificio per ricostruire una cubatura maggiore.

In tal senso, nella motivazione della sentenza della sezione V n. 15629/14, si legge che *la questione principale della controversia, avente valore dirimente, è se la vendita di area già edificata possa rientrare - a fronte di una riqualificazione operata dall'ufficio sulla scorta di elementi presuntivi - nelle ipotesi, sicuramente tassative, previste dall'articolo 81 comma 1 lettera B TUIR (ora 67) il quale, come noto, assoggetta a tassazione separata, quali "redditi diversi", 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>>. Al quesito questa Corte ha già di recente fornito, in fattispecie analoga alla presente, soluzione negativa rilevando che dalla <<stessa lettera del citato articolo 81 (ora 67) e dall' art. 16 (17) comma 1 lettera g bis TUIR ... non possono rientrare ... le cessioni aventi ad oggetto non un terreno "suscettibile di utilizzazione edificatoria" ma un terreno sul quale insorge un fabbricato e che, quindi, è da ritenersi già edificato>> (così Cass. n. 4150/2014 la quale ha escluso la tassazione separata di una plusvalenza realizzata a seguito di vendita di capannone ad uso commerciale e relative pertinenze censite al catasto fabbricati, ritenendo rilevante sia l'ulteriore potenzialità edificatoria del terreno su cui esso insisteva, sia l'asserita, ma non dimostrata, l'intenzione delle parti di demolire il predetto capannone). Il collegio ritiene di condividere e di dare seguito a tale principio, siccome coerente con la ratio ispiratrice del citato articolo 81, nella formulazione introdotta dalla legge n. 413/1991, tesa inequivocabilmente ad assoggettare a prelievo fiscale la manifestazione di forza economica conseguente <<all'avvenuta destinazione edificatoria in sede di pianificazione urbanistica>> di terreni ovvero, in altri termini, ad assoggettare all'imposizione la plusvalenza che (come si legge nella relazione di accompagnamento alla citata legge n. 413/1991) scaturisce non <<in virtù di un'attività produttiva del proprietario o possessore, ma per l' avvenuta destinazione edificatoria in sede di pianificazione urbanistica>> dei terreni. Ciò che rileva dunque, ai fini dell'applicabilità della norma in esame, è la destinazione edificatoria originariamente conferita ad area non edificata in sede di pianificazione urbanistica, e non quella ripristinata conseguentemente*



all'intervento su area già edificata operato da cedente o cessionario. Nella specie, per come è incontestato, l'oggetto dell'atto pubblico di compravendita, avente un suo intrinseco valore economico, è una casa di civile abitazione con annessa corte interna ed esterna, e quindi (riprendendo Cass. n. 4150/14) un "terreno già edificato", e tale entità sostanziale non può essere mutata (con conseguente incongruenza di diversa riqualificazione) in terreno suscettibile di potenzialità edificatoria sulla base di presunzioni derivate da elementi soggettivi, interni alla sfera dei contraenti, e soprattutto la cui realizzazione (nel caso di specie attraverso la demolizione del fabbricato) è futura (rispetto all'atto oggetto di tassazione), eventuale e rimessa alla potestà di soggetto diverso (l'acquirente) da quello interessato dall'imposizione fiscale.

L'amministrazione resistente ha tentato di aggirare l' inequivoco orientamento contrario della giurisprudenza di legittimità, fondandolo sulla mancata prova dell'intenzione delle parti contraenti di demolire l'edificio esistente per sfruttare la potenzialità edificatoria del terreno. Pertanto i predetti arresti giurisprudenziali non si attaglierebbero alla presente fattispecie nella quale l'intenzione delle parti contraenti sarebbe inequivoca.

Se qualche dubbio poteva sorgere dalla sentenza n. 4150/2014, nella quale si fa cenno a *non oggettivamente riscontrate intenzioni delle parti*, le successive e meglio motivate sentenze nn. 15629-15630-15631 del 9.7.2014 rendono evidente l'assoluta irrilevanza delle intenzioni edificatorie del soggetto acquirente.

Tale ormai consolidato orientamento non può ritenersi contraddetto dalla sentenza Cass. Sez. 5 21.11.2014 n. 24799 che ha riqualificato un atto come vendita di suolo edificabile ai fini dell'imposta di registro facendo applicazione dell' art. 20 DPR 131/86 non applicabile alle imposte dirette.

Ne consegue, in accoglimento dei ricorsi riuniti come sopra proposti, l'annullamento dell'avviso di accertamento impugnato.

Le spese legali seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

la Commissione Tributaria Provinciale di Bergamo
visto l' art. 36 del D.L.vo 31 dicembre 1992, n. 546;
annulla gli avvisi di accertamento impugnati e condanna l'amministrazione resistente alla rifusione delle spese legali liquidate complessivamente, quanto a [REDACTED] I [REDACTED] in € 1.000,00, e quanto a [REDACTED] e [REDACTED] in € 600,00, oltre accessori di legge.

Così deciso in Bergamo, il 15.9.2015.

IL PRESIDENTE/ESTENSORE

Massimo Gaballo