



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE  
DI FORLI'

SEZIONE 1

riunita con l'intervento dei Signori:

- |                          |          |          |            |
|--------------------------|----------|----------|------------|
| <input type="checkbox"/> | URIZIO   | SERGIO   | Presidente |
| <input type="checkbox"/> | PARADISI | STEFANO  | Relatore   |
| <input type="checkbox"/> | FOIERA   | PATRIZIA | Giudice    |
| <input type="checkbox"/> |          |          |            |
| <input type="checkbox"/> |          |          |            |
| <input type="checkbox"/> |          |          |            |
| <input type="checkbox"/> |          |          |            |

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 15/2017  
depositato il 17/01/2017

- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° 16176005557 REGISTRO 2016  
contro:  
AG. ENTRATE DIR. PROVIN. UFF. CONTROLLI-LEGALE FORLI'-CESENA

proposto dai ricorrenti:

[REDACTED]

difeso da:  
FUSCONI VANNI  
VIA FORLANINI, 11 47100 FORLI' FC

difeso da:  
MERCURI MASSIMILIANO  
VIA FORLANINI, 11 47121 FORLI' FC

[REDACTED]

difeso da:  
FUSCONI VANNI  
VIA FORLANINI, 11 47100 FORLI' FC

difeso da:  
MERCURI MASSIMILIANO  
VIA FORLANINI, 11 47121 FORLI' FC

SEZIONE

N° 1

REG.GENERALE

N° 15/2017

UDIENZA DEL

06/11/2017 ore 09:00

N°

*M*

PRONUNCIATA IL:

6 NOV. 2017

DEPOSITATA IN  
SEGRETARIA IL

5 GEN. 2018

Il Segretario


*Bloué Romano*



*[Handwritten signature]*

In data 28.9.2016 il dott. [REDACTED] C.F. [REDACTED], res. in [REDACTED] e il sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED], difesi anche disgiuntamente dal dott. Massimiliano Mercuri e dall'avv. Vanni Fusconi ed elettivamente domiciliati presso lo studio del primo in Forlì, via Forlanini, n. 11, presentavano ricorso avverso l'avviso di liquidazione dell'imposta-irrogazione delle sanzioni n.16176005557, notificato il 1°7.2016 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forlì-Cesena, Ufficio Territoriale di Cesena, che disconosceva l'applicazione delle agevolazioni PPC (piccola proprietà contadina) di cui all'art. 2, comma 4 bis, D.L. n.194 del 30.12.2009, convertito nella legge n.25 del 26.2.2010, ed irrogava le conseguenti sanzioni in relazione all'atto n.230705/56237 rep. del 21.4.2016, registrato il 4.5.2016, con cui il sig. [REDACTED] vendeva all'unico figlio, sig. [REDACTED], un fondo rustico con sovrastanti fabbricati rurali fra cui una casa colonica in corso di costruzione; l'agevolazione *de qua* non veniva riconosciuta in quanto tale ultimo immobile al momento del rogito era grezzo, totalmente privo di impianti, intonaci, infissi interni ed esterni e pavimenti e per questo "non abitabile e non idoneo ad essere destinato ad abitazione delle persone addette alla coltivazione delle terre e dei loro familiari".

I ricorrenti chiedevano alla Commissione "di dichiarare l'illegittimità dell'avviso di liquidazione indicato in oggetto, dichiarandolo nullo, annullabile o comunque privo di effetti; [...] dichiarare non dovute le imposte e gli interessi nella misura determinata e determinabile, con condanna dell'Agenzia delle Entrate [...] al rimborso delle somme e dei relativi interessi già eventualmente versati; [...] condannare l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Forlì Cesena, Ufficio Territoriale di Cesena al pagamento delle spese dedotte in giudizio". Per giustificare le proprie richieste, dopo aver riassunto la vicenda, eccepivano: 1) l'errata notifica al Notaio rogante, obbligato in solido ex art. 57, DPR 131/86, solo in relazione al pagamento dell'imposta principale (art.42, DPR 131/86) e non di quelle complementari e suppletive (art. 57, 2° co.); la circ. 6/E del 2003, al par. 4, limitava infatti l'attività di controllo al mero contenuto dell'atto, cioè ad elementi oggettivi, univoci e chiaramente desumibili da esso, senza alcun riferimento ad elementi esterni anche se conosciuti e senza effettuare qualsivoglia attività istruttoria, mentre l'Ufficio, contravvenendo anche alla Circ. n. 26/E del 2015 aveva elevato ad elemento essenziale per l'applicazione delle agevolazioni anche la "strumentalità all'esercizio delle attività agricole"; 2) l'errata applicazione dei criteri di liquidazione dell'imposta e violazione del diritto di difesa del contribuente: l'Ufficio aveva infatti applicato illegittimamente la procedura di liquidazione dell'imposta principale di cui all'art. 3 ter del D.Lgs. n.463/97, dando rilievo alla "strumentalità" dell'edificio alle attività agricole e non al vincolo corretto di pertinenzialità ed aveva intimato al Notaio rogante di procedere al pagamento di quanto richiesto entro 15 giorni, salvo poi agire in regresso nei confronti dello stipulante, senza quindi lasciare a quest'ultimo i 60 giorni utili a valutare l'eventuale impugnativa giudiziale della richiesta; 3) la legittima fruizione delle agevolazioni PPC nel caso di specie: la ris. n. 26 del 6.3.2015 citata dall'A.E. nella motivazione del suo atto era stata mal interpretata in quanto la disposizione ribadiva la distinzione fra strumentalità e pertinenzialità. Concludendo: nella fattispecie non rilevava l'immediato utilizzo, ma la semplice pertinenzialità; l'immobile era esistente rispettando i requisiti di cui all'art.2645 bis, 6° comma, c.c.; la pertinenzialità era oggettiva per l'inserimento del bene in un fondo di 8 ettari e incontrovertibile (essendo ubicato in zona agricola, essendo originariamente destinato a locale per servizi agricoli), il fabbricato, ubicato fra gli insediamenti storici del territorio rurale, era esentato dal pagare gli oneri accessori quale futura residenza del conduttore del



fondo agricolo. Da ultimo i ricorrenti citavano precedenti giurisprudenziali di legittimità (n.18300/2004) favorevoli alla propria tesi.

Con le controdeduzioni depositate il 23.1.2017, l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forlì-Cesena, Ufficio Legale, chiedeva a questa CTP *"di respingere il ricorso di parte in quanto infondato, con condanna del ricorrente alle spese del giudizio [...]"*. Dopo aver sinteticamente riassunto la vicenda, l'A.F. contestava ognuna delle eccezioni dei ricorrenti; in relazione al primo motivo in particolare richiamava il combinato disposto degli art.li 3 *ter*, D.Lgs. n.463/1997 e 42, 1° co., TUR, e osservava che nella fattispecie le norme erano state pedissequamente rispettate: in base agli elementi desumibili dall'atto era stata rilevata l'erroneità della liquidazione ed entro 60 giorni era stato notificato il conseguente avviso di accertamento al fine di integrare la prima liquidazione dell'imposta *"principale"* effettuata dall'Ufficiale rogante; l'imposta principale postuma era stata pretesa sulla base dei soli dati contenuti nell'atto, senza alcuna ulteriore attività istruttoria, e non implicava la decadenza dalle agevolazioni per la piccola proprietà contadina, ma la semplice constatazione della mancanza ab origine dei requisiti per ottenere i benefici richiesti. In ordine poi ai presupposti per l'applicazione delle agevolazioni PPC richiamava la Circ. n.26/E del 2015 e ripetuti arresti giurisprudenziali in base ai quali si affermava che *"il fabbricato rurale compreso in un'unità poderale è considerato come pertinenza del terreno agricolo venduto solo se il vincolo di asservimento sussiste al momento della cessione"* (CTR Firenze n.25/1997) e che *"il concetto di pertinenza è fondato sul criterio fattuale della destinazione effettiva e concreta della cosa al servizio ed ornamento di un'altra"* (Cass. Ord. n.3148/2015), principi confacenti al caso di specie.

In data 16.10.2017 i ricorrenti depositavano: 1) certificato di agibilità, 2) certificato di residenza di [REDACTED] 3) visura camerale.

All'udienza del 6.11.2017 la causa passava in decisione.

La Commissione, esaminati gli atti, ascoltato il Giudice relatore, valutate le deduzioni delle parti, delibera di accogliere il ricorso.

Va premesso che già il primo motivo di ricorso relativo alla illegittimità della richiesta formulata nei confronti del [REDACTED] è fondata: in tema di imposta di registro, nel caso di liquidazione della stessa da parte dell'Ufficio a seguito del disconoscimento di un'agevolazione applicata al momento della registrazione dell'atto, deve -infatti- escludersi la responsabilità del Notaio rogante, atteso che l'art. 57, DPR n.131/1986 limita quest'ultima al pagamento della sola imposta principale, mentre nell'ipotesi suddetta, l'imposta va qualificata come complementare (Cass., 5<sup>a</sup> sez. ord. n.12257/2017).

Questo Collegio ritiene peraltro che l'avviso di liquidazione sia infondato anche nel merito, in quanto il fabbricato *de quo* può legittimamente usufruire delle agevolazioni PPC. La motivazione dell'atto impugnato è basata infatti sulla *non immediata* utilizzabilità -al momento del rogito- di un fabbricato che pure possieda, anche potenzialmente, tutte le caratteristiche per essere definito pertinenza di un terreno agricolo; così ragionando peraltro qualsiasi ostacolo, anche di natura temporanea e momentanea, all'utilizzo di un bene da parte del soggetto legittimato precluderebbe la concessione dei benefici di legge. Premesso che tale non appare comunque la *ratio* che ha ispirato la disciplina legislativa di riferimento, come giustamente osserva la Suprema Corte negli stessi provvedimenti citati dall'A.E., la pertinenzialità di un bene va riconosciuta con riferimento al dato fattuale e non solo a quello formale: orbene nella fattispecie sia il dato formale (lo stesso art. 2645, bis, 6° co., c.c., seppur ad altri fini, individua l'effettiva *"esistenza di un edificio"* nel caso in cui *"sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e sia stata completata la copertura"* e tale è la caratteristica del bene in esame), sia soprattutto quello

fattuale (l'immobile è fin dall'origine inserito nell'ambito di un complesso di fabbricati rurali compresi in un fondo avente l'estensione di circa 8 ettari ed è funzionale alla residenza del conduttore del fondo agricolo oggetto dell'atto, il sig. ██████████, imprenditore agricolo, che al termine anche "burocratico" dei lavori ha poi effettivamente ottenuto la residenza in loco; tali circostanze sono state tutte documentate in corso di causa) non lasciano dubbi sulla natura pertinenziale del bene. La temporanea e provvisoria inutilizzabilità dell'immobile al momento del rogito non è quindi atta ad escludere l'applicazione del beneficio fiscale all'immobile di cui trattasi.

Concludendo, il ricorso va pertanto accolto.

Tenuto conto del ragionevole contrasto ermeneutico in ordine alla normativa di riferimento appare giustificato compensare le spese di lite.

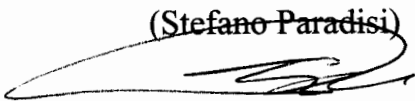
P.Q.M.

la Commissione Tributaria Provinciale di Forlì accoglie il ricorso; spese compensate.

Così deciso in Forlì in data 6.11.2017

Il Giudice Est.

(Stefano Paradisi)



Il Presidente  
(Sergio Urzìo)

