



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE

DI E. ROMAGNA

SEZIONE 12

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	GIORGI	MARIA SILVIA	Presidente
<input type="checkbox"/>	LABANTI	SANDRO	Relatore
<input type="checkbox"/>	CONTESSI	LUCIANO	Giudice
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

SENTENZA



- sull'appello n. 371/2017 depositato il 23/02/2017

- avverso la pronuncia sentenza n. 508/2016 Sez:3 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di MODENA contro: AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE MODENA

proposto dall'appellante: FINI RINA VIA TRENTO E TRIESTE 3 41036 MEDOLLA MO

difeso da: MONARI DANIELE VIA ROMA 53 41035 FINALE EMILIA MO

Atti impugnati: AVVISO DI ACCERTAMENTO n° THH054MO0576 IRPEF-ALTRO 2010

- sull'appello n. 407/2017 depositato il 27/02/2017

- avverso la pronuncia sentenza n. 508/2016 Sez:3 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di MODENA contro: FINI RINA VIA TRENTO E TRIESTE 3 41036 MEDOLLA

difeso da:

SEZIONE

N° 12

REG.GENERALE

N° 371/2017 (riunificato)

UDIENZA DEL

07/06/2019 ore 09:30

N°

1337

PRONUNCIATA IL:

07 GIU. 2019

DEPOSITATA IN SEGRETERIA IL

05 LUG. 2019

Il Segretario

Il Segretario
Cortada Angelini
[Signature]



(segue)

TURCHI AVV.MASSIMO
FERRARI DOTT.SA MONICA TURCHI AVV.ALESSANDRO
CORSO CANALCHIARO NR.62 41124 MODENA

proposto dall'appellante:
AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE MODENA

Atti impugnati:
AVVISO DI ACCERTAMENTO n° THH054MO0576 IRPEF-ALTRO 2010

SEZIONE

N° 12

REG.GENERALE

N° 371/2017 (riunificato)

UDIENZA DEL

07/06/2019 ore 09:30



COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE

Emilia Romagna - Sezione XII - Bologna - Via A. Da Formigine, 3

UDIENZA del 07 Giugno 2019 Ore 09.30

Pratica R.G.A. 371/2017 del 23.02.2017

Sentenza impugnata: 508/03/2016 del 04.07.2016

Commissione Tributaria Provinciale di Modena

Contribuente: Fini Rina

Ufficio: Agenzia delle entrate di Modena

Oggetto: Avviso di accertamento

FATTO

La contribuente proponeva ricorso avverso avviso di accertamento n. THH054M00576 2014 afferente all'anno d'imposta 2010, notificato il 25.08.2014 con il quale l'agenzia accertava ai sensi dell'art. 41bis dpr 600/73 una plusvalenza di € 129.835, quale plusvalenza derivante dalla cessione di un fabbricato sito nel Comune di Medolla, che l'agenzia ha riqualificato come cessione di area edificabile, da assoggettare a tassazione separata ai sensi dell'art. 17, comma 1, lettera Gbis, del Tuir.

La Commissione tributaria adita, accoglieva parzialmente il ricorso con compensazione delle spese di giudizio, ritenendo legittimo l'accertamento in relazione alla riqualificazione di cessione di area edificabile, ma disapplicando le sanzioni per la palese incertezza interpretativa delle norme.

Propone appello la contribuente evidenziando la violazione dell'art. 67, comma 1, del Tuir per la quale fa prevalere l'aspetto economico rispetto all'aspetto giuridico e la norma non prevede un esame preventivo finalizzato ad individuare il preordinato intento speculativo. Ribadisce che l'atto posto in essere è una cessione di fabbricato e non una area edificabile. Cita Cassazione favorevole con riferimento alle sentenze 4150/2014 e 15629/2014. Chiede in accoglimento del proprio appello ed in totale riforma della sentenza impugnata, l'annullamento dell'avviso di accertamento impugnato, in subordine l'annullamento del provvedimento di irrogazione sanzioni.

Propone appello l'agenzia ribadendo e riconfermando tutte le motivazioni già evidenziate nell'avviso di accertamento e nel primo grado di giudizio e cioè che la richiesta di demolizione del fabbricato certifica che si è in presenza di una cessione di



COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE

Emilia Romagna - Sezione XII - Bologna - Via A. Da Formigine, 3

area edificabile, che come tale avrebbe dovuto dichiararsi la plusvalenza ai sensi dell'art. 67 del Tuir e che le sanzioni non erano emendabili in quanto la normativa risulta essere molto chiara e non sussistono a suo parere elementi di incertezza interpretativa. Chiede in riforma della sentenza impugnata di dichiarare la piena legittimità dell'avviso impugnato, con condanna della parte alle spese di giudizio.

DIRITTO

Questa Commissione visti gli atti e la documentazione allegata, nonché la normativa di riferimento, ritiene l'appello della contribuente sia meritevole di accoglimento.

Preliminarmente, come verbalizzato in udienza, si riunisce a questo RGA quello di cui al n. 407/2017, in quanto connesso oggettivamente.

Come già più volte sentenziato in questa materia ed ormai consolidato, si ribadisce che la vendita di un fabbricato seppur in seguito destinato alla demolizione, è pur sempre un atto di vendita di un fabbricato, che l'agenzia non può disconoscere, facendo speculazioni in ordine agli avvenimenti futuri, tutto ciò è confermato anche dalla sentenza della Suprema Corte di Cassazione 15629/2014.

Il fabbricato è provato che era esistente al momento dell'atto di compravendita, per cui non si può comprendere come fa l'agenzia a falsare i fatti incontrovertibili decidendo che era una atto di compra vendita di area edificabile, anche perché si è in presenza di una area edificabile solo quando sullo stesso non sia insistenti fabbricati progressi, nei fatti è una contraddizione di termini, che nemmeno l'invocato art. 20 dpr 131/1986 ha la capacità di legittimare.

In effetti in questo specifico caso ci si trova di fronte inequivocabilmente ad una cessione di proprietà di un fabbricato già censito in catasto, che in quanto tale non è soggetta ad edificazione. L'agenzia tramite ormai il crescente uso a proprio favore del cosiddetto "abuso del diritto" ritiene che nel caso di specie ci si trovi di fronte ad una cessione di area edificabile e come tale soggetta a plusvalenza tassabile ai sensi dell'art. 67 del Tuir.

In questa sede si ribadisce che l'agenzia nel caso di specie abbia applicato in modo erroneo il concetto di "abuso del diritto", in quanto la cessione riguarda un fabbricato



COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE

Emilia Romagna - Sezione XII - Bologna - Via A. Da Formigine, 3

esistente e non certo un area che il Comune abbia successivamente definito suscettibile di utilizzazione edificatoria con un piano regolatore ad hoc o per la quale sia stata consentita la demolizione del fabbricato esistente.

Se si accogliesse la tesi dell'agenzia che la cessione nascondeva il sottostante "abuso del diritto" avrebbe dovuto provare che il contribuente aveva usato un negozio giuridico in modo improprio al fine di conseguire un vantaggio fiscale, ciò non è avvenuto nel caso di specie, in quanto il contribuente ha legittimamente venduto l'esistente fabbricato per il tramite di un consueto rogito notarile, assoggettato alla valutazione dell'ufficio del registro. L'agenzia contesta alla contribuente la mancata dichiarazione della plusvalenza ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. b) dpr 917/86, che però recita: "Sono redditi diversi ...omississ... 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", orbene, nel caso di specie, ciò non si rileva, in quanto la cessione a titolo oneroso riguarda la proprietà di un fabbricato già da anni esistente, ed ancora in essere al momento della cessione, non si trattava, certamente, di "terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione".

Risulta essere una estrema ed anche illegittima forzatura da parte dell'agenzia considerare terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria un fabbricato che ovviamente a suo tempo è stato costruito ovviamente su di un terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria, se si procedesse in questa interpretazione è del tutto evidente, che non esisterebbero più cessioni di fabbricati ma, solamente cessioni di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, con ciò violando il principio giuridico della certezza del diritto e dell'art. 10 L. 212/2000, Statuto del contribuente, che si ricorda essere una legge ordinaria di valenza Costituzionale visto l'esplicito richiamo fatto all'art. 1, comma 1.

Si rileva, altresì, la disparità di trattamento nel caso la cessione fosse soggetta ad Iva, con l'inevitabile implicazione della censura in ambito giuridico europeo in riferimento



COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE

Emilia Romagna - Sezione XII - Bologna - Via A. Da Formigine, 3

alla equità ed alla proporzionalità della libera concorrenza connessa, che, la Corte di Giustizia Europea, con le proprie sentenze, ha costantemente tutelato ed affermato. Con tutto ciò, questa Commissione, rileva anche che manca totalmente una previsione normativa che consenta all'ufficio di ricondurre ad imposizione diretta la cessione di un fabbricato avente valore, a suo dire, inferiore al valore del terreno su cui sorge, tanto è vero che in casi analoghi la stessa amministrazione finanziaria ha ritenuto prevalente la tesi della cessione del fabbricato, a tal fine si veda la risposta ad una interrogazione parlamentare del 26/01/2011, e le circ. 1/2007 e 72/2009, con ciò denunciando una condotta interpretativa ondivaga, questa sì, assimilabile al cosiddetto "abuso del diritto", in quanto adattata a seconda delle circostanze, ciò provocherebbe il fatto che il contribuente non saprebbe come comportarsi perché si potrebbe trovare di fronte a situazioni diverse per lo stesso atto, infatti, si potrebbero concretizzarsi diverse ipotesi, in quanto, per il notaio sarebbe una cessione di fabbricato, per il registro potrebbe essere una cessione di fabbricato o area edificabile a secondo della convenienza valutativa dell'ufficio stesso, per le imposte dirette una cessione di area edificabile ed infine una cessione di fabbricato ai fini dell'Iva, tutto ciò non è sicuramente costituzionalmente orientato ne tanto meno rispettoso del citato art. 10 L. 212/2000.

Ulteriori ed eventuali deduzioni sono assorbite da quanto sopra esposto, le spese seguono la soccombenza, vengono poste a carico dell'agenzia, sono quantificate in € 1.500,00, oltre oneri ed accessori di legge

P.Q.M.

La Commissione in totale riforma della sentenza impugnata accoglie l'appello della contribuente ed annulla l'avviso impugnato. Condanna l'agenzia al pagamento delle spese di giudizio che liquida in € 1.500,00, oltre oneri ed accessori di legge e Cut.

Così deciso in Bologna il 07 Giugno 2019

(Il Relatore)

Sandro Labanti



(Il Presidente)

Maria Silvia Giorgi