

Immobili. Per la Ctp di Ancona illegittima la riqualificazione dell'atto

Niente tassa sull'area per chi vende la casa

Chiara Silenzi

È illegittimo l'avviso di accertamento emesso dall'amministrazione finanziaria il cui presupposto, ai fini della tassazione della plusvalenza realizzata, sia la riqualificazione dell'atto di vendita di un immobile in compravendita di area edificabile.

La cessione del bene riqualificato - l'area anziché l'immobile - non comporta l'automatica tassazione ai fini delle imposte dirette essendo necessari ulteriori elementi oggettivi che qualificano la reale natura dell'oggetto di vendita. A stabilire questo interessante principio è giunta la Commissione tributaria provinciale di Ancona, con la sentenza numero 125 del 9 maggio 2013.

I fatti in causa fanno seguito all'emissione di un avviso di ac-

certamento con il quale l'Ufficio riteneva realizzata la plusvalenza, poiché, oggetto della vendita doveva considerarsi l'area su cui insisteva il fabbricato essendo il complesso immobiliare, tra l'altro ricompreso in un piano di recupero, privo di un effettivo valore economico. La posizione assunta dall'agenzia delle Entrate ricalcava l'interpretazione fornita da quest'ultima con la risoluzione ministeriale numero 395/E/2008.

Il contribuente, a sostegno delle proprie ragioni e tra i vari motivi di ricorso faceva preliminarmente rilevare come, nel caso di specie, la pretesa tributaria era in realtà fondata non su una diversa qualificazione del contratto, ma su un'ingiustificata modifica del suo oggetto. Inoltre, nel merito della questione veniva evidenziato che non vi erano né i motivi né i presup-

posti - in quanto era stato dimostrato che l'edificio era del tutto efficiente e con un proprio oggettivo valore economico - tali da alterare l'effettivo oggetto del contratto di vendita.

La prima problematica affrontata dai giudici è stata quella di sottolineare, siccome il ragionamento fatto dall'Ufficio era puramente presuntivo, la necessità, al fine di avvalorare la riqualificazione operata, di reperire ulteriori elementi oggettivi. La verifica degli atti in causa ha portato il collegio a rilevare come la natura del bene oggetto di cessione non può essere mutata dal semplice fatto che gli strumenti urbanistici previsti nella zona in cui è ubicato l'immobile prevedono piani di recupero. Invero, a parere dell'organo giudicante, l'ufficio avrebbe dovuto verificare lo stato e la condizione dell'edi-

ficio, se il prezzo indicato era coerente con immobili simili ed anche appurare la volontà e l'eventuale effettiva demolizione dell'immobile.

Oltretutto, gli ulteriori elementi che probabilmente hanno portato i giudici alla decisione assunta si rinvenivano nella documentazione depositata agli atti e, mai contestata dall'Ufficio, con la quale si era data dimostrazione che l'edificio non era stato demolito nell'anno di vendita e in quello successivo ed era utilizzato per lo svolgimento di un'attività commerciale. Conseguentemente, concludono i giudici, un'eventuale riqualificazione che non tenesse conto dei principi indicati, fa venir meno i presupposti affinché la plusvalenza possa aver rilevanza ai fini della tassazione come reddito diverso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'OGGETTO DEL CONTRATTO

Il complesso era inserito in un ambito di recupero edilizio ma questo non basta per il prelievo sull'ipotetica plusvalenza sul terreno

