

*Sentenza n. 14 del 5 gennaio 2016 (ud 21 dicembre 2015) - della
Commis. Trib. Regionale, Milano, Sez. XIX - Pres. Roberto
Craveia - Rel. Mariantonietta Monfredi*

-
-
-

*Imposta di registro - Agevolazioni prima casa - Beni immobili
aventi natura pertinenziale - Criteri di individuazione dei beni
pertinenziali*

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE DI MILANO
DICIANNOVESIMA SEZIONE

riunita con l'intervento dei Signori:
CRAVEIA ROBERTO - Presidente
MONFREDI MARIANTONIETTA - Relatore
SCARCELLA ALESSIO - Giudice
ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 3518/2015
spedito il 15/05/2015
- avverso la sentenza n. 24/2015 Sez:2 emessa dalla
Commissione Tributaria Provinciale di SONDRIO
contro:
A.A.A.
VIA S. 100 23014 D.
difeso da:
MATERAZZO ROBERTA
VIA V. FALICIANO NINGUARDA N. 45 23100 SONDRIO
proposto dall'appellante:
AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI SONDRIO
Atti Impugnati:
AVVISO DI LIQUIDAZIONE n. (...) REGISTRO 2013

FATTO E DIRITTO

Con scrittura privata autenticata del 23.12.2013 i signori F.R. e G.E. convenivano la compravendita d un fabbricato e di un terreno al prezzo fissato a corpo di Euro 150.000 (nello specifico Euro 105.000 per l'abitazione ed Euro 45.000 per il terreno). A fini fiscali era applicata l'imposta di registro nella misura del 3% e imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, con dichiarazione di sussistenza dei presupposti per l'applicazione della agevolazione, "prima casa", non solo in relazione al fabbricato, ma anche con riferimento al terreno in qualità di sua pertinenza, dal momento che la relativa volontà di destinazione del terreno a servizio durevole del fabbricato era stata dichiarata dal proprietario nell'atto notarile. L'ufficio aveva notificato avviso di liquidazione, recuperando le maggiori imposte dovute, come

conseguenza del disconoscimento delle agevolazioni prima casa in relazione al terreno, in quanto il terreno non era censito al catasto urbano unitamente al bene principale: in altri termini, il terreno non era,graffato' al fabbricato abitativo, ma censito autonomamente.

Proponeva ricorso il notaio rogante rilevando che: in coerenza con i principi generali, secondo cui alla pertinenza si applica lo stesso regime giuridico della cosa principale, se i presupposti per le agevolazioni fiscali,prima casa' ricorrono per il fabbricato, gli stessi valgono anche per la pertinenza, quand'anche essa sia venduta con atto separato; che la Suprema Corte (n. 6259 del 13.03.2013) ha già chiarito come non possono considerarsi pertinenze - al fine di potere fruire delle agevolazioni in questione - unicamente i beni classificati come C/2, C/6 o C/7, ma tutti quelli rientranti nella definizione civilistica di pertinenza; che il termine,graffatura' è utilizzato dalla Amministrazione Finanziaria, ma è del tutto estraneo alle previsioni di legge.

La CT P in primo grado ha accolto il ricorso disattendendo il contenuto di due circolari della Amministrazione Finanziaria (del 12.08.2005 e del 29.05.2013) rilevando come questa,graffatura' agevoli l'attività di controllo dell'Ufficio, ma che non sia elemento decisivo in assenza del quale debba escludersi la natura pertinenziale del bene.

Ha proposto appello l'Agenzia delle Entrate rilevando l'erroneità e contraddittorietà della sentenza di primo grado. Infatti, contrariamente a quanto vale per i beni classificati C/2, C/6 e C/7, l'Ufficio sostiene che, con riferimento ai terreni, stando alle circolari della Amministrazione finanziaria (2005), laddove il proprietario voglia destinare durevolmente e funzionalmente il bene a servizio di un altro principale, deve formalizzare catastalmente tale scelta,agganciando' ossia,graffando' il secondo al primo (con prevalenza della forma sulla sostanza). Questa posizione è stata anche ribadita in una circolare del 2013 relativa proprio alle aree scoperte pertinentziali. In altri termini, con riferimento ai terreni, il mancato accatastamento unitario dimostra inequivocabilmente la volontà del proprietario di non volere destinare il bene/terreno a servizio durevole e funzionale del fabbricato principale.

Si è costituito il notaio rogante appellato rilevando, al contrario, la correttezza della sentenza di primo grado, che ha ritenuto la cosiddetta,graffatura' indicativa di un vincolo funzionale di un bene rispetto all'altro, ma non presupposto necessario e indefettibile per ritenere sussistente tale vincolo. La decisione peraltro è del tutto coerente con la normativa civilistica e fiscale nonché con la pronuncia della Suprema Corte n. 6259 del 13.03.2013 (peraltro il Notaio in qualità di sostituto d'imposta non aveva alcun interesse economico diretto) e dimostra la arbitrarietà delle circolari della amministrazione finanziaria. Infatti: la normativa (TU del Registro) non prevede una elencazione tassativa dei beni che possono assumere funzione e natura pertinenziale ai fini della fruizione della agevolazione,prima casa',

ma solo una elencazione esemplificativa, ferma restando la validità della nozione generale del codice civile; in analogo senso si è espresso il Consiglio Nazionale del Notariato in un parere dell'Ufficio studi nonché altre pronunce dei giudici di merito; per di più i limiti dimensionali previsti dalla stessa Circolare del 2005 affinché un terreno possa considerarsi pertinenza di un fabbricato non di lusso, nel caso di specie, non sono superati nel caso di specie.

L'appello è infondato; le motivazioni della sentenza di primo grado sono esauritive e pienamente condivisibili; con la conseguente doverosa conferma della decisione impugnata.

La normativa in materia di imposta di registro non prevede alcuna limitazione tassativa rispetto ai beni che possono assumere natura pertinenziale di un fabbricato, ai fini di potere fruire delle cosiddette, agevolazioni prima casa', ma solo una elencazione esemplificativa. In tale direzione si è anche espressa la Suprema Corte (n. 6259 del 13.03.2013).

La normativa civilistica, a sua volta, non contiene alcuna classificazione specifica, ma indica due requisiti - uno oggettivo e uno soggettivo - che devono necessariamente ricorrere affinché un bene possa qualificarsi pertinenza di un altro: la destinazione durevole al servizio o ornamento del bene principale; la volontà del titolare di diritto reale sulla cosa principale di effettuare tale destinazione.

In effetti le circolari della Agenzia delle Entrate richiamate dall'Ufficio dispongono che, laddove con riferimento ad un terreno si voglia fruire delle agevolazioni prima casa, è necessario che lo stesso sia, graffato' al bene principale, ossia sia iscritto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano unitamente al bene principale, e non censito autonomamente al catasto terreni; escludendo in caso contrario l'accesso al beneficio. I limiti così posti dalla Amministrazione Finanziaria attraverso le circolari richiamate appaiono in contrasto con la normativa vigente e, pertanto, devono essere disattesi.

In altri termini, se è ben possibile ritenere che la,graffatura' rappresenti manifestazione inequivoca della volontà del proprietario di destinazione del terreno (area scoperta) a servizio o ornamento del fabbricato principale cui è agganciato; non può, al contrario, sostenersi che la mancata graffatura escluda automaticamente e insuperabilmente tale volontà, risultando tale interpretazione non conforme alla normativa primaria di riferimento. Per di più, nel caso in esame, le caratteristiche dimensionali del terreno risultano del tutto compatibili ed in linea con i limiti dimensionali stabiliti dall'art. 5 del D.M. 02 agosto 1969 perché un'area scoperta possa essere considerata pertinenza di una abitazione principale non di lusso.

La condanna alle spese segue la soccombenza, e l'Ufficio deve essere condannato alla rifusione delle spese di lite a favore della parte appellata; spese che si liquidano in complessivi Euro 950, oltre 15% rimborso spese generali, IVA e CPA come per legge.

P.Q.M.

La Commissione Tributaria Regionale, rigetta l'appello,
CONFERMA

la sentenza n. 24/02/2015 in data 23 febbraio 2015 / 2 marzo
2015 della Commissione Tributaria Provinciale di Sondrio e
CONDANNA

L'ufficio soccombente alla rifusione delle spese di lite a favore
della parte appellata che si liquidano in complessivi Euro 950,
oltre al 15% rimborso spese generali; IVA e CPA come per legge.

Milano, il 21 dicembre 2015.



5/4/2016 - 18:34
\$12465836 - 10.39.20.250 - 18294060 -
9f9ed99ec070e4b3a89ff2e51b63f08d-467

© Wolters Kluwer
Italia Srl
P.I. 10209790152