

Sentenza del 11/05/2011 n. 64 - Comm. Trib. Prov. Savona Sentenza del 11/05/2011 n. 64 - Comm. Trib. Prov. Savona

Intitolazione:

IMPOSTA DI REGISTRO agevolazioni prima casa concessione - rispetto del termine di diciotto mesi
necessità

Massima:

La concessione della c.d. agevolazione prima casa (prevista dalla nota II-bis, dell'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al d.p.r. n. 131/1986) è subordinata (fra l'altro) al fatto che l'immobile sia ubicato nel territorio del Comune nel quale l'acquirente ha, o stabilisca, la propria residenza entro diciotto mesi dall'acquisto. Tale termine può essere derogato a favore del contribuente solamente quando il ritardo nell'assunzione della residenza sia riferibile ad eventi non prevedibili al momento dell'acquisto dell'immobile da adibire a sede familiare e non altrimenti evitabili (nel caso di specie, la Commissione ha ritenuto che il contribuente, prima di acquistare l'immobile, era comunque a conoscenza del fatto che questo fosse oggetto di interventi di ristrutturazione totale, tanto più che le varianti d'opera, intervenute dopo l'acquisto, non erano state necessitate da impreviste difficoltà costruttive o da altre imponderabili ragioni sopravvenute).

Intitolazione:

IMPOSTA DI REGISTRO agevolazioni prima casa sanzioni esclusione buona fede obiettiva incertezza sulla portata della normativa sussistenza.

Massima:

In caso di revoca dell'agevolazione prima casa, non sono dovute le sanzioni qualora il contribuente abbia preventivamente ritenuto, in buona fede, la non riferibilità a sé del protrarsi degli ulteriori lavori eseguiti nell'edificio nel quale era posta l'abitazione acquistata. Del pari devono essere escluse le sanzioni anche in considerazione dell'ordinanza della Cassazione n. 3507 dell'11.02.2011, che ha escluso la natura perentoria del termine di diciotto mesi, in quanto, ove tale pronuncia fosse confermata anche da altre sentenze, si realizzerebbe un'ipotesi di obiettiva incertezza sulla portata ed ambito di applicazione della norma tributaria per la quale non sono dovute le sanzioni (ex art. 10, c. 3, L. n. 212/2000).

Testo:

Problema nel recupero del testo del documento. Controllare che il set di caratteri sia conforme a iso-8859-1



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE
DI SAVONA

SEZIONE 1

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	PICOZZI	MAURIZIO	Presidente
<input type="checkbox"/>	LOMAZZO	GUIDO	Relatore
<input type="checkbox"/>	ICARDI	MARINA	Giudice
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n° 649/10
depositato il 18/06/2010

- avverso AVVISO LIQUIDAZIONE E IRR. SANZIONI n° 20051T005636000 ASSENTE 2005
IMPOSTA SOSTIT
contro AG.ENTRATE DIR. PROVIN. UFF. CONTROLLI SAVONA

proposto dal ricorrente:

DELLA ROCCA MASSIMO CARLO
VIA CARDINAL FEDERICO 1 20120 MILANO MI

difeso da:

ARCURI DOTT IGNAZIO
VIA CARDINAL FEDERICO 1 20120 MILANO MI

SEZIONE

N° 1

REG.GENERALE

N° 649/10

UDIENZA DEL

08/03/2011

ore 10:00

SENTENZA

N°

64

PRONUNCIATA IL:

08/3/11

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

11 MAR 2011

Il Segretario
Salvatore Buoncicorelli

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Il Sig. DELLA ROCCA Massimo Carlo, residente in Alassio (SV) - rappresentato e difeso in giudizio dal Dott. Ignazio Arcuri, presso il cui studio risulta elettivamente domiciliato in Milano, Via Cardinal Federico n.1 - , ha proposto ricorso contro l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Savona. La controversia attiene ad Avviso di Liquidazione n.20051T005636000 – Art.1640/2005 C.U., emesso il 15.04.2010, notificato il 23.04 successivo e riguardante Imposta sostitutiva su mutuo fondiario per acquisto abitazione non di lusso (ex art.15 e ss. D.P.R.601/73), di cui a rogito per Notaio E.Valentino del 28.10.2005, registrato il 7.11.2005 al n.5636 della Serie 1T. L'atto impositivo contiene la rideterminazione dell'imposta con applicazione dell'aliquota ordinaria (del 2%) anziché di quella agevolata (dello 0,25%), a seguito della revoca dei benefici previsti per l'acquisto di "prima casa" (di cui a separato avviso avente numero 1T005635, notificato il 22.12.08). Revoca intervenuta per violazione dell'art.1, nota II-bis della Tariffa Parte I^a, allegata al D.P.R.131/86, NON avendo il Contribuente presa la residenza presso l'immobile acquistato, entro diciotto mesi dalla stipulazione del relativo atto di compravendita. La residenza, infatti, è stata assunta a far data dal 22.01.2008, anziché entro il termine del 28.04.2007.

- Il Ricorrente, tempestivamente gravato l'avviso, ha chiesto l'annullamento dello stesso od, in subordine, la non applicazione delle sanzioni, ai sensi del co.2 dell'art.10 L.212/2000 (Statuto del Contribuente). Con vittoria delle spese di giudizio.

I. Nullo l'atto per carenza di motivazione e mancata allegazione dell'avviso afferente il rogito di compravendita, per violazione dell'art.7 L.212/2000. L'Avviso oggetto di contestazione si limita ad affermare la carenza delle condizioni di cui alla nota II bis dell'art.1 della Tariffa – Parte prima – allegata al D.P.R.131/86, senza nulla chiarire ne' specificare. Esso, pertanto, non contiene l'esposizione delle ragioni di fatto e di diritto che hanno giustificata la liquidazione della maggiore imposta, operando un puro richiamo *per relationem tantum*, al precedente avviso di revoca benefici (emesso ai fini dell'IVA, trattandosi di acquisto da soggetto imprenditoriale nell'ambito della propria attività).

II. Già al tempo dell'acquisto dell'unità abitativa – facente parte del condomino "Villa La Perla" di Alassio -, l'edificio si trovava in fase di ristrutturazione con frazionamento, sulla base di permesso di costruire del 7.04.2004 (ed inizio attività del settembre di quell'anno). Lavori che rendevano inagibile, al momento, l'alloggio.

Successivamente, "su richiesta dell'acquirente", veniva richiesta la concessione "in Variante", n.13 del 7.03.2008, al fine dell'abbattimento delle barriere architettoniche e la realizzazione di ascensore esterno, che permettesse l'accesso all'edificio anche alla Figlia del Sig.Della Rocca, inabile al 100%. In definitiva, solo con il, completamento delle dette ulteriori opere il Contribuente avrebbe potuto porre la propria dimora presso l'immobile e così la residenza.

III. Da contestare l'errata applicazione del punto 21 della Tabella A Parte II – Allegata al D.P.R.633/72 – in tema di IVA (revoca benefici prima casa, nelle ipotesi di applicazione IVA). L'Ufficio ha errato nel ritenere decorso il termine decadenziale dei 18 mesi, a far data dalla stipula del rogito di compravendita.

[Il contenuto di questa pagina è estremamente sfocato e illeggibile. Si presume che si tratti del corpo principale della sentenza.]

Diversamente, il *dies a quo* per detto computo avrebbe dovuto decorrere dal momento di concreta abitabilità dell'immobile. Prima, la situazione di inabitabilità era dipesa da una "situazione di fatto, non imputabile all'acquirente", che costituiva ostacolo oggettivo all'assunzione della residenza.

In tal senso, anche l'Agenzia delle Entrate con la Circ.35/E del febbraio 2002 ripresa dalla Risoluzione n.140/E dell'aprile 2008, laddove si evidenzia la conservazione dei benefici "prima casa", nelle ipotesi di concorso di una "causa di forza maggiore". In tema, la C.T.P. di Treviso, con sentenza 11.03.2010 n.26, ha addirittura stabilito che il termine decadenziale dei 18 mesi, debba considerarsi riferito alle compravendite di immobili abitativi "finiti", ossia in condizione di essere occupate da subito.

In ogni caso, il comma secondo dell'art.10 Statuto del Contribuente, consentirebbe di non applicare penalità, in presenza di una condotta del contribuente improntata a massima correttezza e buona fede verso il Fisco.

- L'Agenzia delle Entrate resistente si è costituita in giudizio il 27.08.2010, chiedendo la reiezione del ricorso. Vinte le spese.


I) Motivato l'avviso impugnato. Ben definita la ragione della revoca del trattamento fiscale agevolato: - la mancata assunzione, entro il termine decadenziale di 18 mesi, della residenza nel Comune di ubicazione dell'abitazione acquistata.

II) Fondata l'azione dell'Ufficio. L'analogo ricorso avverso l'avviso di liquidazione ai fini della maggiore IVA sulla vendita dell'alloggio da parte della società "Gallo Nero s.r.l.", è stata decisa in senso favorevole all'Agenzia, con sentenza n.245 del 25.11.2009 della Sezione 5^a della C.T.P. savonese, sebbene con declaratoria di inammissibilità per decorso del termine per impugnare.

Anche nel merito, le richieste del Ricorrente sarebbero da respingere. La Suprema Corte, con pronunciamenti ripetuti nel tempo (da ultimo Ordinanza n.24926 del 26.11.2009), ha ribadita l'indispensabilità del rispetto del termine, quale "presupposto" per l'ottenimento del beneficio, nonché l'irrelevanza sia della "realtà fattuale, ove contrasti con il dato anagrafico", sia dell'eventuale ottenimento della residenza oltre il detto termine, "... trattandosi di normativa agevolativa e quindi di stretta interpretazione".

Nel caso di specie, inoltre: - aldilà della chiara lettera della norma, in tema di agevolazioni prima casa, è da evidenziare come, l'Amministrazione finanziaria, consenta a ritenuto di poter giustificare il mancato rispetto del termine solamente in alcune ipotesi limite, qualificate dal sopravvenire di impedimenti costituenti causa di forza maggiore. Ossia, in presenza di fatti oggettivamente imprevedibili, non altrimenti evitabili e non imputabili al soggetto beneficiario.

Circostanze non ravvisabili nel caso oggetto di contesa, nel quale, il Contribuente sin dalla data di presentazione della DIA, del 30.09.04, era in condizione di sapere della non poter immediatamente abitare l'alloggio. Senza contare, che l'interessato avrebbe comunque potuto assumere tempestivamente la residenza, sebbene in altro immobile dello stesso Comune.



- All'odierna Udiienza di trattazione le Parti, entrambe presenti, si sono richiamate alle rispettive argomentazioni e richieste. Il Collegio, dichiarata chiusa la discussione, ha assunta a decisione la vertenza.

MOTIVI

A) La domanda principale, di annullamento, non appare accoglibile. Nel caso oggetto di giudizio, il Sig.Della Rocca, ha tardato nell'assumere la residenza nel Comune di Alassio, esclusivamente in conseguenza dell'acquisto di un edificio oggetto di sostanziale intervento di "ristrutturazione totale". L'esame della documentazione prodotta in allegato al ricorso, attesta della rilevanza degli interventi assentiti dal Comune. Stato dell'immobile ben a conoscenza dell'Acquirente sin dal momento della stipula del rogito, nell'ottobre del 2005, in quanto: - il primo permesso a costruire era dell'aprile 2004 ed i lavori erano iniziati nel settembre di detto anno (DIA del 30.09.04).

In particolare: - già la DIA del 2004 prevedeva la realizzazione di "corpo scala e ascensore esterni al fabbricato ..."; - la "variante finale del processo edilizio iniziato con il Permesso di Costruire n.58 del 7.04.04, seguito da DIA del 30.09.04 ...", presentata nel marzo 2006, non contemplava alcuna opera necessitata da impreviste difficoltà costruttive od altri imponderabili ragioni sopraggiunte. Tanto è desumibile dalla lettura della relazione tecnica allegata alla Variante, dalla quale si rileva che: "Il contenuto significativo della variante finale è da ricercarsi nella acquisizione della porzione di fabbricato esistente al piano seminterrato a favore dei due appartamenti precedentemente individuati al piano rialzato, la cui distribuzione interna risulta ora essere assimilabile alla tipologia duplex".

Di tal ché, le ulteriori opere sono state effettuate al principale scopo di migliorare la consistenza di due appartamenti, onde aumentarne il valore commerciale. Ulteriori opere progettate in stretta connessione con istanza di condono presentata sin dal 10.12.2004 (n.761) e che riguardava proprio "la porzione edificata al piano seminterrato".

Il ritardo nella assunzione della residenza NON è, quindi, riferibile ad eventi non prevedibili al momento dell'acquisto dell'immobile da adibire a sede familiare, e non altrimenti evitabili.

La Cassazione ha ribadito più volte tale principio in materia di benefici fiscali "prima casa", giungendo a ritenere non giustificabile il ritardo nel rilascio, da parte di un comune, della concessione in sanatoria, poiché questo non poteva configurarsi "come impedimento oggettivo non imputabile al contribuente". In tal senso sono da interpretare i contenuti della Circolare n.35/E del 2002, nonché della Risoluzione n.140/E del 10.04.2008.

- Termine essenziale, in via di principio, che andava ad essere computato necessariamente dalla data del rogito/acquisto e non da quello di abitabilità. In tal senso, la norma non ammette interpretazioni "ampie", trattandosi di trattamenti "agevolativi", come tali soggetti ad ermeneusi "stretta". Il numero 21 della Tabella A - Parte II allegata al D.P.R.633/72 - in materia di IVA -, del resto, consente l'applicazione dell'aliquota agevolata del 4%, alla cessione onerosa di "case di abitazione non di lusso", purché sussistano le "condizioni" di cui alla nota II bis dell'art.1 Tariffa Parte Prima, allegata al D.P.R.131/86 (in tema di imposta di registro). Fra dette condizioni necessitate, rientra quella che impone come, l'immobile:

- "... sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza ...".

B) Condivisibile, diversamente, la richiesta subordinata in tema di inapplicabilità della sanzione. Il Contribuente, nel caso di specie, poteva ritenere, in buona fede, di non incorrere nella decadenza, considerando la non riferibilità a se del protrarsi degli ulteriori lavori eseguiti nell'edificio nel quale era posta l'abitazione acquistata. Inoltre, recente decisione della Sezione Tributaria della Corte Suprema (Ordinanza n.3507 dell'11.02.2011) potrebbe riaprire (laddove dovesse essere ripresa da altre pronunce) la questione afferente la natura del termine dei diciotto mesi, posto dalla norma agevolativa. In tal modo, ponendo in essere una obiettiva condizione di "incertezza" sulla portata ed ambito di applicazione di essa (comma 3 art.10 L.212/2000).

Le spese di giudizio restano compensate, in considerazione del parziale accoglimento e delle considerazioni svolte in tema di sanzione.

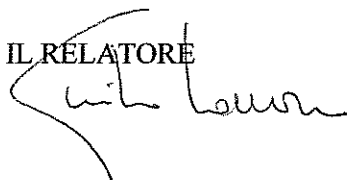
La Commissione

P. Q. M.

In parziale accoglimento del ricorso, dichiara non applicabile la sanzione. Spese compensate.

Savona, 8 marzo 2011

IL RELATORE



IL PRESIDENTE

