



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE
DI VENEZIA SEZIONE 22

riunita con l'intervento dei Signori:

BORDON	MICHELE	Presidente
RAMAZZINA	ENRICO	Relatore
ZITO	ANTONIO	Giudice

SEZIONE

N° 22

REG.GENERALE

N° 1391/07

UDIENZA DEL

19/06/2008 ore 09:30

SENTENZA

N°

28/2/2008

PRONUNCIATA IL:

19 GIU. 2008

DEPOSITATA IN
SEGRETERIA IL

23 GIU. 2008

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 1391/07
depositato il 15/10/2007
- avverso la sentenza N. 127/04/2006
emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di TREVISO
proposto dall'ufficio: AGENZIA ENTRATE UFFICIO TREVISO
controparte:

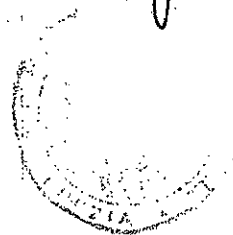
ERREBI S.R.L.
VIA DALMAZIA 36 31044 MONTEBELLUNA TV
difeso da:
BON FRANCESCO
VIA DE GASPERI 74 31050 MIANE TV

Atti impugnati:

AVVISO LIQUIDAZIONE E IRR. SANZIONI n.20011V001828 REGISTRO 2001
AVVISO LIQUIDAZIONE E IRR. SANZIONI n.20011V002632 REGISTRO

Il Segretario

IL SEGRETARIO DI SEZIONE
(Guido Navarra)



RITENUTO IN FATTO

La società Errebi Srl con atto del 28 febbraio 2001 ha acquistato un fondo suscettibile di utilizzazione edificatoria con sovrastante fabbricato nel Comune di Annone. Nell'atto stesso venivano citate le convenzioni urbanistiche da cui il comune di Annone aveva rilasciato la concessione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria n. 7152 del 30.08.2000. Inizio lavori 06.09.2000.

Nello stesso atto veniva chiesta ed accordata l'applicazione della tassazione ai fini dell'imposta di Registro prevista dall'art 33 comma 3 della legge 388/2000, in quanto l'area era soggetta ad un piano particolareggiato in esecuzione del vigente PRG e delle convenzioni urbanistiche richiamate nell'atto.

In fase di accertamento l'Ufficio riscontrava che le aree rientranti in regime agevolato di tassazione andavano decurtate parzialmente in alcuni mappali (221, 267, 268 e 269) in quanto non compresi in convenzione.

Inoltre l'area assoggettata ad imposta era stata successivamente venduta senza aver prima edificato. L'Ufficio provvedeva ad emettere avviso di liquidazione notificato il 5 marzo 2005 per il recupero di imposta dovuta per decadenza delle agevolazioni fiscali di cui all'art 33 l.n. 388/2000.

La società Errebi proponeva tempestivo ricorso impugnava il provvedimento di irrogazione delle sanzioni contestando vizi di legittimità e di merito, chiedendo l'integrale annullamento.

La Commissione Tributaria Provinciale di Treviso, riteneva il ricorso meritevole di accoglimento sostenendo la riduzione dell'ambito dall'elemento soggettivo di applicazione della norma di cui all'art 33, co. 3 L. 388/2000.

L'Ufficio propone appello a questa Commissione Regionale per i seguenti motivi:

Erroneità ed insufficienza della motivazione e falsa applicazione dell'art 33 co. 3 L. 388/2000

La norma in parola in parola prevede l'agevolazione per i trasferimenti a partire dal 01.01.2001 a fronte di due requisiti.

Requisito oggettivo: Immobile oggetto di un piano particolareggiato diretto all'attuazione di programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata pubblica e l'utilizzazione edificatoria dell'area individuata avrebbe dovuto avvenire entro cinque anni dalla data del trasferimento dello stesso con l'esistenza di un edificio significativo dal punto di vista urbanistico. Cita la circolare 11/E/2002.

Requisito soggettivo: ai sensi della Risoluzione 31/03/2005 n. 40 dell'Agenzia delle Entrate, il beneficiario dell'agevolazione è l'acquirente del terreno, a condizione che entro i termini fissati dalla legge – cinque anni dall'atto di acquisto – lo utilizzi a scopo edificatorio. Ove ciò non avvenga, nel caso di rivendita nei cinque anni dall'acquisto, può essere possibile una nuova applicazione del beneficio, ma nei confronti del cedente opererà in ogni caso, la norma antielusiva che prevede il recupero a tassazione con aliquote ordinarie.

L'appellante chiede la riforma della impugnata sentenza, la conferma della legittimità degli avvisi di irrogazione sanzioni, con vittoria di spese di giudizio.

Propone appello incidentale e proprie controdeduzioni all'appello.

Appello Incidentale: Nei ricorsi introduttivi la contribuente aveva chiesto in via pregiudiziale l'annullamento degli avvisi di liquidazione e irrogazione delle sanzioni per violazione dell'art 145 cpc e quindi nullità della notifica in quanto eseguita direttamente presso l'abitazione del legale rappresentante anziché presso la sede legale della società. La Commissione Tributaria di Treviso aveva ritenuto di non accogliere la pregiudiziale in quanto gli atti avevano raggiunto il loro scopo per effetto della proposizione del ricorso. Se ne era verificata la sanatoria per raggiungimento dello scopo ex art. 156 e 160 cpc.

Sostiene l'appellante che nell'ipotesi in cui si ravvisi la sanatoria della nullità derivante dalla proposizione del ricorso, essa non sana però le decadenze in cui è incorso nel frattempo l'Ufficio per effetto della nullità della notificazione (Cassazione Sez Unite sent. 19854 del 5.10.2004). Ne deriva che, oltre alle decadenze triennali derivanti dalla proposizione degli avvisi di liquidazione (5 marzo 2005), già rilevate in primo grado, si debbono aggiungere le altre decadenze alla data di proposizione dei ricorsi di parte (4 maggio 2005), ai sensi dell'art 76 del DPR 26.04.1986 n. 131. Ne consegue la non legittimazione del recupero dell'imposta derivante dalla decadenza dell'agevolazione a suo tempo concessa.

Controdeduzioni nel merito: La Cassazione con sent. 12.03.1981 n. 3459, ha affermato che il cittadino è portatore di un diritto soggettivo nei confronti della Amministrazione Finanziaria, di essere tassato in relazione

della effettiva, concreta ed attuale capacità contributiva. Ne consegue che la decadenza da un diritto soggettivo perfetto deve essere espressamente sancita per legge e non desunta in via interpretativa.

A fronte di questo principio il giudice di primo grado ha sancito che la sola utilizzazione dell'area ai fini edificatori debba avvenire entro i 5 anni dall'acquisto, indipendentemente da atti di trasferimento avvenuti medio tempore. L'Ufficio richiama, al contrario, a carico del contribuente una ipotesi di decadenza dall'agevolazione che non viene esplicitamente comminata dalla legge. All'atto della notifica degli atti impositivi non era ancora trascorso il quinquennio richiesto dalla norma e quindi è evidente che non può essersi verificata alcuna decadenza in capo alla società Errebi Srl.

Rileva inoltre che le aree in questione per le quali si è compiuto il quinquennio, risultano interamente edificate. Cita le sentenze dell'CTR Emilia Romagna n. 156 sez XXI del 25.10.06 che afferma che nella norma non esiste alcun riferimento soggettivo, né tantomeno è indicato che l'obbligo dell'edificazione entro il quinquennio sia a carico del primo acquirente.

Inoltre cita la risoluzione 7-01053 del 6.03.01 della VI Commissione Permanente Finanze che "...Sottolinea inoltre l'opportunità di precisare che, affinché la condizione per l'utilizzazione edificatoria dell'area interessata deve realizzarsi entro cinque anni possa intendersi soddisfatta, è sufficiente il rilascio della Concessione edificatoria e l'inizio dei lavori."

Errebi Srl ha provveduto ad ottenere le concessioni edilizie per la costruzione degli edifici ed iniziare i lavori (fondazioni) su più punti dell'area appartenente alla lottizzazione giusto atto concessorio n. 7152 del 30.08.2000 i cui lavori sono iniziati il 06.09.2000.

Ripropone inoltre la violazione dell'art 149 cpc e art 3 L. n. 890/1982 disciplinante le notifiche a mezzo postale. Decadenza dell'azione finanziaria ex art 76 DPR n. 131/1986.

Chiede in via pregiudiziale di dichiararsi l'inammissibilità dell'appello per violazione del combinato disposto degli artt 53 e 20 del D.Lgs 546/92, violazione dell'art 149 cpc e 3 L. n. 890/82.

In via principale rigettarsi l'appello in quanto in fatto e in diritto.

Riproposizione delle questioni ritenute assorbite dal giudice di primo grado: Illegittimità degli atti per carenza probatoria e dichiararsi non dovute le sanzioni.

In via principale: dichiararsi la parziale illegittimità degli atti impugnati per violazione dell'art 76 DPR n. 131/86, decadenza. In applicazione delle sanzioni.

Appello incidentale: Nullità della notificazione degli atti impugnati e per effetto la decadenza degli atti ai sensi dell'art 76 del DPR 131/86. Con vittoria di spese ed onorari.

OSSERVA IN DIRITTO

La Commissione Tributaria Regionale, sentite le parti e vista la documentazione in atti ritiene l'appello principale e incidentale non meritevoli di accoglimento.

In particolare, occorre precisare che la ratio dell'art 33 co. 3 della legge n. 388/2000 era l'introduzione di un regime agevolativo dei piani urbanistici particolareggiati, diretti all'attuazione di programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata pubblica. L'esigenza era di attenuare l'incidenza della variabile fiscale nella fase di acquisizione degli immobili, sia aree che fabbricati, necessari alla realizzazione degli interventi. L'agevolazione si applicava ai trasferimenti tra privati ed imprese soggetti ad imposta di Registro così da rendere più neutrale possibile il peso della fiscalità relativa ai trasferimenti immobiliari intermedi alla produzione del fabbricato.

Oltre alla condizione urbanistica edificatoria, la norma prevedeva una condizione temporale affinché la utilizzazione edificatoria dell'area avvenisse entro cinque anni dal trasferimento.

La Risoluzione della VI Commissione permanente Finanze 6 marzo 2001, interveniva ed esprimeva, in merito alla norma, che "...affinché la condizione per cui l'utilizzazione edificatoria dell'area interessata deve realizzarsi entro cinque anni possa intendersi soddisfatta, non occorre necessariamente la ultimazione della costruzione dell'immobile".

Inoltre, "...affinchè la stessa condizione di utilizzazione edificatoria dell'area interessata debba realizzarsi entro cinque anni può intendersi soddisfatta con il rilascio della concessione edificatoria e l'inizio dei relativi lavori".

La Risoluzione n. 40/E/2005 ha portato una interpretazione restrittiva della disposizione in quanto l'Agenzia delle Entrate ha affermato che la vendita dell'area edificabile acquistata con il regime fiscale ridotto, in assenza di utilizzazione edificatoria, comporta la decadenza dai benefici.

Di contro, la disposizione di legge non prevede, come in altre norme analoghe, l'art 5 della legge 168/1982 per esempio, che l'intervento edificatorio debba essere eseguito direttamente dall'impresa acquirente.

Laddove il Legislatore abbia voluto introdurre limitazioni ai benefici di carattere soggettivo, le ha espressamente previste.

L'art 33, co 3 in parola, prevede l'unica condizione di utilizzazione edificatoria entro i cinque anni dall'acquisto agevolato, senza precludere la possibilità di trasferire l'area totalmente o parzialmente ineditata, fermo restando la necessità che l'utilizzazione avvenga entro cinque anni dal primo acquisto.

Il Consiglio Nazionale del Notariato nello Studio n. 2/2001/T, ha sottolineato che la norma agevolativa può essere interpretata nel senso dell'indifferenza del soggetto che effettua materialmente l'edificazione, sia esso il primo acquirente o il successivo sub acquirente.

La Commissione Tributaria Provinciale di Ravenna con sentenza 222/2005 conferma che "La previsione normativa dell'art 33 co. 3, fissa un termine quinquennale entro il quale deve essere utilizzato, sotto il profilo edificatorio, il terreno acquistato con benefici fiscali citati, ma nulla stabilisce e nulla dice in ordine al soggetto che pone in essere l'utilizzazione edificatoria in discussione".

Parimenti, la Commissione Tributaria Regionale Emilia Romagna, sez XXI 25.10.2006 conferma l'orientamento espresso secondo cui nella norma non esiste alcun riferimento soggettivo. Condivide la tesi che la stessa norma debba essere interpretata nel senso della indifferenza del soggetto che effettua l'edificazione e conclude che l'agevolazione ha quindi caratteristiche oggettive e non anche soggettive.

La Commissione Tributaria Regionale, nel ritenere assorbite le altre questioni proposte da parte ricorrente, ritiene di conformarsi alle tesi esposte ed in particolare al carattere oggettivo delle condizioni previste dall'art 33 co. 3 della L. 388/2000, strettamente inerenti agli scopi della norma e precisamente il favorire Piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata pubblica con l'attenuazione dell'incidenza fiscale.

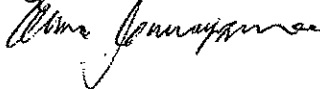
Nel merito, osserva che la ricorrente Errebi Srl ha provveduto con atto concessorio n. 7152 del 30.08.2000 ad iniziare i lavori il 06.09.2000 su più punti dell'area appartenente alla lottizzazione.

P.Q.M.

La Commissione Tributaria Regionale, respinge l'appello dell'Ufficio e conferma l'impugnata sentenza. Ritenendo esistenti i presupposti, compensa le spese.

Venezia, li 19 giugno 2008

IL RELATORE
Dr Enrico Rampazzina



IL PRESIDENTE
Dr Michele Bordon





REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE
DI VENEZIA - MESTRE

SEZIONE 22

Unita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	PIETROGRANDE	GIAN MARIA	Presidente
<input type="checkbox"/>	RAMAZZINA	ENRICO	Relatore
<input type="checkbox"/>	ZITO	ANTONIO	Giudice
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

SEZIONE

N° 22

REG.GENERALE

N° 1669/07

UDIENZA DEL

18/09/2008

ore 09:30

SENTENZA

N°

30/22/2008

PRONUNCIATA IL:

18 SET. 2008

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

24 SET. 2008

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull' appello n° 1669/07 depositato il 29/11/2007
- avverso la sentenza n° 19/10/2007 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di PADOVA proposto dall'ufficio: AGENZIA ENTRATE UFFICIO PADOVA 2

controparte:

CA' SERENA S.A.S. DI AZZALIN MARIO & C.
VIA ALDO MORO, 5 35010 VILLA DEL CONTE PD

difeso da:

MARCOLIN MARCO
PIAZZALE REGIONE VENETO N.6 35027 NOVENTA PADOVANA PD

Atti impugnati:

SILENZIO RIFIUTO ISTANZA RIMB. n° C/V VAL 03 1V 4531 REGISTRO 2003

Il Segretario

IL SEGRETARIO DI SEZIONE
(Guido Navarra)

RITENUTO IN FATTO

La società Ca' Serena acquistava in Campo S. Martino un lotto di terreno in data 8.10.2003 con atto registrato in data 22.10.2003 contenente la richiesta di applicazione dei benefici fiscali previsti dall'art 33 co.3 della legge n. 388/2000, ma all'atto della registrazione venivano pagate le imposte ordinarie.

In pari data, 22.10.2003, veniva registrata presso l'Ufficio la Convenzione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata stipulata tra il Comune Campo S. Martino e la Società ricorrente in data 20.10.2003.

In data 12.05.2004, la parte presentava istanza di rimborso per l'importo di € 26.083,00 corrispondente alla differenza tra quanto pagato in sede di registrazione (imposta ordinaria) e quanto dovuto applicando la norma agevolativa.

L'Ufficio rigettava la richiesta della società in quanto, condizione necessaria all'applicazione dei benefici è l'esistenza di un Piano Particolareggiato stipulato in data antecedente alla compravendita, come previsto dall'art 33 co. 3 della legge n. 388/2000, nonché art 2 della L. n. 350 del 24.12.2003.

La società proponeva ricorso alla Commissione Tributaria provinciale di Padova eccependo che per fruire delle agevolazioni fiscali di cui all'art 33 co. 3 della L. 388/2000, l'unica condizione è la destinazione dell'immobile in area soggetta a Piano particolareggiato e che l'utilizzazione edificatoria dell'area dovesse avvenire entro cinque anni.

Inoltre sosteneva la irretroattività dell'art 2 legge 350/2003.

In data 20.02.2007 la Commissione Tributaria di Padova accoglieva il ricorso di parte in quanto riteneva sussistente "la prima e fondamentale ragione di agevolazione di agevolazione d'imposta (esistenza di un piano particolareggiato approvato), l' Ufficio non aveva titolo per chiedere e/o valutare altre condizioni (esistenza di una convenzione attuativa con l'Ente Pubblico)...".

Propone appello l'Ufficio per erronea e falsa applicazione di norme di legge ed erronea valorizzazione dei fatti dedotti in causa.

Sostiene la legittimità del proprio operato osservando che la struttura della disposizione agevolativa è stata oggetto di numerosi interventi chiarificatori, due dei quali dedotti in norma interpretativa autentica. Cita le circolari a chiarimento dell'Amministrazione Finanziaria (n. 1/E 3.01.2001, n. 6/E 6.03.2001, n. 11/E del 31.01.2002, e la risoluzione n. 40/E del 31.03.2005. Dal punto di vista normativo l'art 76 co. 1 L. 448 del 28.12.2001 e la citata l. 350 24.12.2003 (finanziaria 2004) che ha circoscritto i requisiti per fruire dell'agevolazione.

In sostanza, l'esistenza di un piano regolatore generale è condizione necessaria, ma non sufficiente ai fini dell'agevolazione, perché occorre che il trasferimento si compia all'interno di aree individuate da appositi piani che siano espressamente attuativi ed esecutivi del Piano regolatore Generale ed infine, ai sensi dell'art 2 co. 30 della L. 350/2003, norma definita interpretativa, nel caso di Piani attuativi di iniziativa privata, comunque denominati, le agevolazioni si applicano....", in ogni caso, a seguito della sottoscrizione della convenzione con il soggetto attuatore."

Inoltre, l'onere del richiedente di procedere nel quinquennio successivo ad una significativa costruzione.

Nel caso di specie, l'area oggetto di cessione, come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto, ricadeva in zona C² residenziale, all'interno del piano Regolatore Generale, ma la Convenzione per l'esecuzione del Piano di lottizzazione tra parte attuatrice ed il Comune non era stata ancora sottoscritta alla data di cessione, quindi l'iter, secondo parte appellante, non era perfezionato in assenza di requisito oggettivo assolutamente inoppugnabile.

Cita la sentenza n. 17/33/05 depositata il 26.04.05 che precisa che per l'agevolazione in parola è necessaria la sussistenza di due particolari requisiti.

Il primo, che il trasferimento abbia ad oggetto un bene immobile ubicato in un'area soggetta ad un piano urbanistico particolareggiato comunque denominato. Il secondo presupposto invece, che il Piano particolareggiato deve essere non solo antecedente al trasferimento, ma anche regolare."

L'appellante Ufficio chiede la riforma dell'impugnata sentenza, la conferma della legittimità del proprio operato nonché la condanna alle spese di giudizio.

OSSERVA IN DIRITTO

La Commissione Tributaria Regionale, vista la documentazione in atti, ritiene l'appello non meritevole di accoglimento.

In via preliminare occorre precisare che la ratio dell'art 33 co. 3 della legge n. 388/2000 era l'introduzione di un regime agevolativo dei piani urbanistici particolareggiati, diretti all'attuazione di programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata pubblica. L'esigenza era di attenuare l'incidenza della variabile fiscale nella fase di acquisizione degli immobili, sia aree che fabbricati, necessari alla realizzazione degli interventi. L'agevolazione si applicava ai trasferimenti tra privati ed imprese soggetti ad Imposta di Registro così da rendere più neutrale possibile il peso della fiscalità relativa ai trasferimenti immobiliari intermedi alla produzione del fabbricato.

Oltre alla condizione urbanistica edificatoria, la norma prevedeva una condizione temporale affinché la utilizzazione edificatoria dell'area avvenisse entro cinque anni dal trasferimento.

L'art 33 della legge 388/2000 al comma 3 introduce, in modifica al TU n 131/86, Tariffa dell' Imposta di Registro, i requisiti che consentono l'applicazione della imposta di Registro agevolata per i trasferimenti di immobili.

In particolare gli immobili debbono essere situati in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale. Inoltre lo stesso articolo fissa la condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro cinque anni dal trasferimento.

L'art 30 della L. 350/2003 (finanziaria 2004), precisa che " Nell'ipotesi di piani attuativi di iniziativa privata, comunque denominati, le agevolazioni fiscali di cui all'art 33, comma 3 della legge n. 388/2000, si applicano, in ogni caso, a seguito della sottoscrizione della convenzione con il soggetto attuatore".

In base a ciò, l'ufficio con atto di diniego, respinge l'istanza di rimborso della società.

Occorre osservare quanto segue. Innanzitutto l'art 30 non determina che la convenzione debba essere presente anteriormente all'atto di trasferimento così come molto più determinata è la disposizione dell'art 33 co. 3 della legge n. 388/2000 in termini di esistenza di piano particolareggiato e di utilizzazione edificatoria entro i cinque anni.

Inoltre si rileva che nel momento impositivo, ovvero alla registrazione dell'atto di compravendita del terreno (22.10.2003), in contemporanea la società richiedente i benefici di imposta, registrava (22.10.2003) la convenzione di strumento urbanistico stipulata con il Comune di Campo S. Martino e corrispondeva l'imposta di registro calcolata con aliquota ordinaria.

Solo in data 12.05.04 la società presentava istanza di rimborso corrispondente alla differenza tra quanto pagato e quanto dovuto applicando la norma agevolativa.

Pertanto, si ritiene che i requisiti che consentivano l'agevolazione previsti al momento all'applicazione dell'imposta di Registro sull'atto di compravendita, fossero ampiamente soddisfatti anche ai sensi delle successive previsioni dell'art 30 della L. 350/2003. La società ha pertanto diritto al rimborso richiesto.

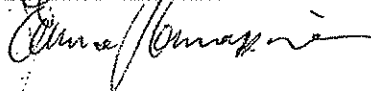
P.Q.M.

La Commissione Tributaria Regionale, respinge l'appello dell'Ufficio e conferma l'impugnata sentenza.
Spese compensate.

Venezia, li 18 settembre 2008

IL RELATORE

Dr. Enrico Ramazzina



IL PRESIDENTE

Dr. Gian Maria Pietrogrande

