



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE
DI MILANO SEZ. STACCATA DI BRESCIA

SEZIONE 67

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	PALESTRA	BATTISTA	Presidente
<input type="checkbox"/>	SACCHI	MAURIZIO	Relatore
<input type="checkbox"/>	LOCATELLI	GIUSEPPE	Giudice
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

- sull'appello n. 1649/13
depositato il 28/03/2013

- avverso la sentenza n. 185/1/12
emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di MANTOVA
contro: AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI MANTOVA

proposto dai ricorrenti:

ALDROVANDI NELI'
VIA NAPOLEONE BONAPARTE 11 46043 CASTIGLIONE DELLE STIVIERE MN

difeso da:

CASTAGNOLI AVV. EVA
VIA GRANDI, 5 42045 LUZZARA RE

REZZATTI MARIA CRISTINA

VIA DANTE ALIGHIERI 22 46043 CASTIGLIONE DELLE STIVIERE MN

difeso da:

CASTAGNOLI AVV. EVA
VIA GRANDI, 5 42045 LUZZARA RE

Atti impugnati:

AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° 20091T000021000 REGISTRO 2009

SEZIONE

N° 67

REG.GENERALE

N° 1649/13 + 2025/13

UDIENZA DEL

03/03/2014 ore 09:00

SENTENZA

N°

1295/67/14

PRONUNCIATA IL:

- 3 MAR 2014

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

11 MAR 2014

IL SEGRETARIO
Massimiliano Giacci



SENTENZA

COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE DI MILANO
SEZIONE STACCATA DI BRESCIA – SEZIONE N. 67
SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

R.G.A. 1649/13
R.G.A. 2025/13
UD. 03/03/2014

Considerato che :

- la Commissione Tributaria Provinciale di Mantova, in data 20/12/2012, respingeva i ricorsi riuniti presentati da MARIA CRISTINA REZZATTI e NELI' ALDROVANDI (parte venditrice) e da FELICE DE LUCA (parte acquirente) avverso l'avviso di rettifica e liquidazione – atto n. 20091T00021000, emesso dall'AGENZIA delle ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE di MANTOVA – UFFICIO TERRITORIALE di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, con aggravio di sanzioni, interessi ed accessori. In fatto le parti venditrice ed acquirente in data 08/09/2009 avevano stipulato un atto di compravendita immobiliare, registrato il 21/09/2009, serie 1T, numero 000021 e l'Ufficio aveva rettificato i valori dichiarati ex art. 51 e 52, d.p.r. 131/1986 in base alle seguenti motivazioni. Il fabbricato compravenduto era ad uso residenziale, tipo villino, con annessa area cortilizia di pertinenza esclusiva, posto nel Comune di Castiglione delle Stiviere, censito nel catasto fabbricati al foglio 16, mappale 457. Detto immobile era ubicato in zona collinare, capoluogo di Castiglione delle Stiviere, denominata "Zona Belvedere", con accesso diretto dalla via Dei Mandorli, n. 4. Tale zona collinare risultava di particolare pregio, di forte appetibilità economica, priva ormai da anni di aree edificabili disponibili, di elevatissimo valore commerciale; in detta zona erano stati costruiti fabbricati ad esclusiva destinazione residenziale, quali ville singole e villini. L'immobile in questione era censito in categoria A/7 (abitazione di tipo villino), classe 5, vani catastali 12,5. Il fabbricato si sviluppava prevalentemente su un piano rialzato rispetto al livello dell'area cortilizia esclusiva, mentre per una piccola porzione si sviluppava nel piano seminterrato, come risultava dalle planimetrie catastali. La superficie complessiva del fabbricato risultava pari a mq. 312, l'area cortilizia risultava pari a mq. 1.200,00 circa. Le parti venditrice ed acquirente, in deroga alla disciplina ex art. 43, d.p.r. 131/1986 ed in base alle disposizioni ex art. 1, comma 497 e 498, legge 266/2005, avevano dichiarato come base imponibile della compravendita il valore determinato secondo quanto previsto dall'art. 52, commi 4 e 5, d.p.r. 131/1986, pari ad € 97.700,00. Tenuto conto anche delle disposizioni modificative ex art. 35, commi 21 e 22, d.l. 223/2006, le parti erano obbligate ad indicare nell'atto il corrispettivo effettivamente convenuto e pagato come prezzo per la transazione immobiliare, nella fattispecie dichiarato in € 485.000,00, ritenuto però dall'Ufficio non veritiero. Infatti, secondo i dati indicativi delle quotazioni dei fabbricati pubblicati dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio di Mantova, nella zona menzionata, ove risultava ubicata l'unità immobiliare in accertamento, il prezzo di mercato per i fabbricati classificati in categoria A/7, abitazioni di tipo villini, aventi uno stato di conservazione normale, risultava compreso tra un valore minimo pari ad € 1.900,00/mq. ed un valore massimo pari ad € 2.750,00/mq.. L'Ufficio determinava un prezzo medio di mercato pari ad € 2.325,00/mq.. In conclusione l'Ufficio, tenuto conto della normativa sopra richiamata ed in aggiunta di quella contenuta nell'articolo unico, comma 309, legge 296/2006, determinava, quale prezzo convenuto e pagato effettivamente per la compravendita immobiliare in oggetto, il corrispettivo complessivo pari ad € 725.400,00 (mq. 312 x € 2.325,00/mq.). L'Ufficio evidenziava che alla parte acquirente era stato concesso nel medesimo

anno 2009 un mutuo ipotecario per un importo complessivo pari ad € 673.550,00. Ciò premesso e considerato, il valore dichiarato in atto veniva rettificato da € 97.700,00 ad € 725.400,00. La Commissione adita, tenuto conto delle argomentazioni in diritto e di merito delle parti in causa, delle peculiarità del fabbricato, della pertinenza e del terreno su cui lo stesso immobile insisteva, dei valori dell'Osservatorio Immobiliare, delle perizie di parte, del progetto di ampliamento del fabbricato in questione, della concessione di un mutuo per un importo superiore al prezzo di compravendita dichiarato in atto, ha respinto le doglianze dei ricorrenti;

- le parti venditrice e acquirente, rappresentate rispettivamente dall'avv. Eva Castagnoli e dall'avv. Salvatore Paratore, presentavano separati atti d'appello, con istanza di sospensione della cartella di pagamento emessa conseguentemente all'esito della Sentenza di primo grado, e chiedevano la riforma della Sentenza impugnata, con vittoria delle spese processuali relativamente ad entrambi i gradi di giudizio;
- l'Agenzia delle Entrate presentava controdeduzioni e chiedeva il rigetto dell'istanza di sospensione presentata dalla controparte, il rigetto degli appelli e la rifusione delle spese processuali;
- gli appelli sono interconnessi soggettivamente ed oggettivamente, per cui vengono riuniti ex art. 29, d.lgs. 546/1992. Ciò premesso la Commissione rileva che l'art. 1, comma 497, legge 266/2005 dispone "In deroga alla disciplina di cui all'art. 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e fatta salva l'applicazione dell'art. 39, primo comma, lettera d), ultimo periodo, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, per le sole cessioni nei confronti delle persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, comma 4 e 5, del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986 indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. Le parti hanno comunque l'obbligo di indicare il corrispettivo pattuito. Gli onorari notarili sono ridotti del 30 per cento ...". Il comma 498, art. 1, legge 266/2005 dispone "I contribuenti che si avvalgono delle disposizioni di cui al comma 496 e 497 sono esclusi dai controlli di cui al comma 495 e nei loro confronti trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 38, terzo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e 52, comma 1, del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986. Se viene occultato, anche in parte, il corrispettivo pattuito, le imposte sono dovute sull'intero importo di quest'ultimo e si applica la sanzione amministrativa dal cinquanta al cento per cento della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto l'importo della sanzione eventualmente irrogata ai sensi dell'art. 71 del medesimo decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986 ...". Con riferimento al d.P.R. 131/1986, l'art. 43, comma 1, in vigore dal 29/11/2006, dopo le modifiche apportate dall'art. 10, comma 1, lettera d), legge 488/1999, dispone "La base imponibile, salvo quanto disposto negli articoli seguenti, è costituita: a) per i contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali, dal valore del bene o del diritto alla data dell'atto ovvero, per gli atti sottoposti a condizione

Maurizio

sospensiva, ad approvazione o ad omologazione, alla data in cui si producono i relativi effetti traslativi o costitutivi; ...". L'art. 52, comma 1, d.P.R. 131/1986, in vigore dal 12/08/2006, dopo le modifiche apportate dall'art. 35, comma 23-ter, d.l. 04/07/2006, n. 223, modificato in sede di conversione, dispone "L'ufficio, se ritiene che i beni o diritti di cui ai commi 3 e 4 dell'articolo 51 hanno un valore venale superiore al valore dichiarato o al corrispettivo pattuito, provvede con lo stesso atto alla rettifica e alla liquidazione della maggiore imposta, con gli interessi e le sanzioni ...". Il comma 4 dispone "Non sono sottoposti a rettifica il valore o il corrispettivo degli immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, dichiarato in misura non inferiore, per i terreni, a 75 volte il reddito dominicale risultante in catasto e, per i fabbricati, a 100 volte il reddito risultante in catasto, aggiornati con i coefficienti stabiliti per le imposte sul reddito, né i valori o corrispettivi della nuda proprietà e dei diritti reali di godimento sugli immobili stessi dichiarati in misura non inferiore a quella determinata su tale base a norma degli artt. 47 e 48. Ai fini della disposizione del presente comma le modifiche dei coefficienti stabiliti per le imposte sui redditi hanno effetto per gli atti pubblici formati, per le scritture private autenticate e gli atti giudiziari pubblicati o emanati dal decimo quinto giorno successivo a quello di pubblicazione dei decreti previsti dagli artt. 87 e 88 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597, nonché per le scritture private non autenticate presentate per la registrazione da tale data. La disposizione del presente comma non si applica per i terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria.". In base alla documentazione versata in causa, le parti si sono attenute scrupolosamente ai dettati del combinato disposto delle normative testé menzionate ed hanno dichiarato nell'atto di compravendita l'effettivo corrispettivo pagato dalla parte acquirente a quella venditrice, né l'Ufficio dimostra alcunché al contrario, neppure in sede odierna di pubblica udienza. Pertanto le doglianze della parte appellante sono pienamente legittime;

- ogni altra deduzione trova assorbimento nella parte motivata esposta;
- la causa è complessa e la giurisprudenza relativamente alla materia del contendere non è ancora consolidata, per cui sussistono giusti motivi per compensare le spese di giudizio tra le parti;

P. Q. M.

In riforma della decisione impugnata, accoglie il ricorso introduttivo dei contribuenti. Spese compensate.

Brescia, 03/03/2014

IL RELATORE/ESTENSORE



IL PRESIDENTE

