

# Cessione fabbricato “cielo-terra” – Annullata la rettifica del corrispettivo

---

8 Settembre 2016

Nella compravendita di un edificio “cielo-terra”, ai fini della determinazione delle imposte di registro e ipo-catastali, il prezzo complessivo può essere inferiore fino al 15%, rispetto al corrispettivo derivante dalle cessioni delle singole unità immobiliari che compongono il fabbricato.

Questo uno dei principi annunciati nella **sentenza n. 6388/1/2016** della Commissione Tributaria Provinciale di Milano, che, annullando un avviso di liquidazione dell’Agenzia delle Entrate con il quale venivano richieste maggiori imposte di registro e ipo-catastali, fornisce importanti chiarimenti in merito ai criteri da seguire al fine di individuare il corretto valore venale dei beni oggetto di compravendita.

Trattandosi di un operazione assai frequente nel settore edile, dove è all’ordine del giorno l’acquisto da privati di interi edifici da ristrutturare, si richiama l’attenzione sui principi enunciati con tale pronuncia, anche al fine di prevenire contestazioni dei valori indicati nel contratto.

La questione prende le mosse da un avviso di accertamento con il quale l’Amministrazione finanziaria rettificava il valore di cessione, con contestuale rideterminazione delle maggiori imposte d’atto, di un fabbricato “cielo-terra”, ovvero di un edificio composto da più unità immobiliari.

Le parti ricorrenti impugnavano il suddetto avviso, contestandone la legittimità, poiché ritenevano che l’Agenzia delle Entrate non avesse tenuto conto delle particolari caratteristiche dell’immobile, limitandosi, invece, ad applicare semplici valutazioni, senza effettuare alcun accertamento di fatto e senza fornire adeguate motivazioni a sostegno della propria ricostruzione.

A tal riguardo, i giudici tributari di primo grado, con la sentenza n. 6388/1/2016, hanno accolto pienamente le ragioni del contribuente, dichiarando l’illegittimità dell’avviso emesso dall’Amministrazione finanziaria, precisando una serie di principi che devono essere rispettati, in sede di accertamento, al fine di determinare in modo corretto il valore venale dei beni oggetto di cessione.

In particolare, la **sentenza** ha **annullato l’avviso** di **liquidazione** con cui veniva

**rideterminato il prezzo di cessione** dell'edificio<sup>[1]</sup>, poiché l'Ufficio:

- **non aveva tenuto conto** delle **reali condizioni** e **caratteristiche dell'edificio**.

Lo stabile, infatti, al momento della vendita era in “pessime condizioni”, in quanto non vi era stato alcun intervento di manutenzione nel corso degli ultimi decenni, nonchè mancavano gli impianti tecnologici e termici.

Inoltre, alcune unità immobiliari facenti parte dell'edificio risultavano ancora occupate, incidendo, così, sulla determinazione del prezzo di vendita dell'intero complesso;

- per individuare il **prezzo di vendita**, aveva effettuato una **comparazione** con altri **immobili non assimilabili** a quello oggetto di verifica, ovvero edifici interamente ristrutturati ed in perfette condizioni d'uso;

A tal riguardo, tale comparazione era altresì erronea poiché è stata fatta con immobili oggetto di compravendite nel corso del 2015, ovvero a distanza di circa due anni dalla cessione oggetto di verifica.

- non ha considerato la **natura** del **bene oggetto** della **vendita**, ossia un **edificio “cielo-terra”** composto da più unità abitative.

In tale ipotesi, si legge nella sentenza, *“vi è un abbattimento del prezzo di vendita dal 10% al 15%, a seconda del numero di unità oggetto dell'operazione di cessione immobiliare”*.

In sostanza, il prezzo totale stabilito per la vendita di un edificio complesso, sarà sicuramente inferiore rispetto al corrispettivo che si potrebbe ottenere vendendo separatamente le singole unità immobiliari;

- non ha tenuto conto del **perdurante stato** di **crisi economica**, che ormai da anni ha colpito l'intero **settore immobiliare**, dimostrata, altresì, dall'elevato numero di fabbricati invenduti che, come noto, costituiscono il cd. “magazzino” delle imprese di costruzioni;

- ha **ignorato** la **valutazione** effettuata dalla **banca erogatrice** del **finanziamento** a favore della società acquirente.

L'istituto di credito, infatti, verificato lo stato di fatiscenza in cui versava l'edificio,

al momento della stipula dell'atto di compravendita ha erogato una somma pari a quella dichiarata dalle parti contraenti.

---

[1] Nel caso di specie, l'Agenzia delle Entrate rideterminava in 2.815.000,00 euro il valore di un complesso immobiliare che una Srl aveva acquistato, nel luglio del 2013, per l'importo dichiarato di 2.360.000,00 euro.

[25683-sentenza n. 6388-1-2016 .pdf](#)[Apri](#)