



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE
DI RAVENNA SEZIONE 02

riunita con l'intervento dei Signori:

-
-
-
-
-
-
-

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 973/05
depositato il 28/06/2005
- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE n. PROT. 14754 REGISTRO 2003
IPOT. CATAST.
- contro AGENZIA ENTRATE UFFICIO FAENZA
proposto dal ricorrente:

.....
.....

SEZIONE

N° 02

REG. GENERALE

N° 973/05

UDIENZA DEL

30/11/2005 ore 09:00

SENTENZA

N°

g g g

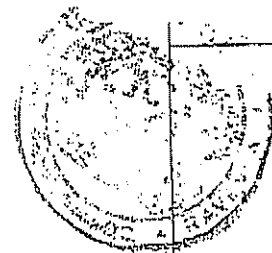
PRONUNCIATA IL:

30 NOV. 2005

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

14 DIC. 2005

Il Segretario



La società "██████████", in persona del legale rappresentante, con rituale gravame impugna l'avviso di liquidazione – prot. N°14754, imposte registro – ipotecaria e catastale, emesso all'Agenzia delle entrate – ufficio di Faenza e notificato il 4/5/2005.

Tale avviso afferisce l'acquisto, mediante rogito del notaio Gargiulo del 29/5/2003 – registrato a Faenza il 4/6/2003, serie 1 T al N°920, da soggetti diversi, di due appezzamenti di terreno edificabile con sovrastanti fabbricati da demolire.

I due appezzamenti sono entrambi censiti al Catasto terreni del Comune di Faenza, l'uno al F.132 – M.172 e 407 - di mq 1790, l'altro al F.132 – M.174 e 175 – di mq 1900.

Il prezzo dei due appezzamenti, come da perizia tecnica, è così composto: primo terreno pari ad E.651.379,19, secondo terreno pari a E.691.408,75.

L'acquisto in questione è effettuato con le agevolazioni fiscali di cui all'art.33, comma 3, L.388/2000, vale a dire con imposta di registro all'aliquota 1% e con imposta ipotecaria e catastale in misura fissa.

La società acquirente, quivi attrice, rivende successivamente i suoli in oggetto alla società "██████████", con atto del notaio Gargiulo del 30/10/2003, registrato a Faenza il 3/11/2003 al N°1848 – Serie 1 T, al prezzo di E.1.655.953,00.

Quest'ultima vendita dei terreni in esame, dalla ditta "██████████" alla ditta "██████████", è ritenuta dall'ufficio effettuata in violazione dell'art.33, comma 3, L.388/2000.

L'ufficio, quindi, dichiara la società attrice decaduta dai benefici "de quo" e procede al recupero della tassazione ordinaria con l'emissione dell'impugnato avviso.

L'ufficio stesso, con memoria del 21/9/2005, si costituisce in giudizio, ribadisce il proprio punto di vista e chiede il rigetto del gravame con vittoria di spese e competenze.

Il ricorrente, per parte sua, ritiene di avere titolo a fruire delle agevolazioni previste dall'art.33, comma 3, L.388/2000, contesta l'avviso quivi dedotto in quanto frutto di una "lettura distorta" del citato articolo e chiede l'annullamento dell'avviso medesimo con vittoria di spese e competenze.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La Commissione, in via preliminare, osserva come la norma di riferimento, ai fini della definizione della presente controversia, sia costituita dall'art.33, comma 3, della L.388/2000, legge finanziaria 2001.

Tale norma statuisce: "3. I trasferimenti di beni immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale, sono soggetti all'imposta di registro dell'1 per cento e alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, a condizione che l'utilizzazione edificatoria avvenga entro cinque anni dal trasferimento".

La lettera della norma in questione è chiara ed inequivocabile: i trasferimenti di immobili siti all'interno di piani urbanistici particolareggiati, comunque siano essi definiti e purchè ritualmente approvati in base alle vigenti disposizioni statali o regionali, sono soggetti alle agevolazioni fiscali di cui allo stesso articolo 33, comma 3, di cui sopra, alla condizione che l'utilizzazione edificatoria degli immobili stessi sia posta in essere entro il termine di cinque anni dal trasferimento dei terreni in questione.

L'aspetto più importante e risolutivo, ai fini che quivi rilevano ed interessano, è costituito dal fatto che l'utilizzazione edificatoria dei suoli "de quo" deve avvenire entro l'arco temporale di cinque anni decorrente dal loro trasferimento; se si vuole fruire delle agevolazioni tributarie rappresentate

dall'applicazione dell'imposta di registro all'aliquota dell'1% e delle imposte ipotecarie e catastale in misura fissa.

La previsione normativa dell'art.33, comma 3 in questione, cioè, fissa un termine quinquennale entro il quale deve essere utilizzato, sotto il profilo edificatorio, il terreno acquistato coi benefici fiscali citati, ma nulla stabilisce e nulla dice in ordine al soggetto che pone in essere l'utilizzazione edificatoria in discussione.

Vale a dire: l'art 33, comma 3, L.388/2000 non prevede e non impone, quindi, che l'utilizzazione edificatoria dei terreni sia effettuata dall'acquirente dei suoli con le agevolazioni fiscali da esso stabilite.

Ne discende che l'utilizzazione edificatoria dei suoli in esame può essere legittimamente fatta anche da un soggetto diverso dall'acquirente ad imposta agevolata, purchè l'utilizzazione stessa avvenga entro cinque anni dall'acquisto ad imposta agevolata.

Vanno nella stessa direzione e confortano la tesi sopra esposta anche l'Assonime, con la Circolare N°23 del 20 aprile 2001 ed il Consiglio Nazionale del Notariato con lo studio N°2/2001/T; Circolare e Studio entrambi allegati ed in atti.

Conseguentemente, nella presente fattispecie, nessuna censura può essere formulata in ordine al fatto che la società attrice, acquirente dei suoli edificabili ad imposta agevolata, non sia anche il soggetto attuatore dell'utilizzazione edificatoria dei suoli medesimi.

L'unico vincolo configurabile, infatti, ex art.33, comma 3, in capo alla società attrice e non soggetto attuatore dell'utilizzazione edificatoria dei suoli da lei comprati ad imposta agevolata, è che la utilizzazione edificatoria medesima, ancorché ad opera di un soggetto attuatore diverso, avvenga entro cinque anni, computati dall'acquisto dei terreni "de quo" a tariffa agevolata.

Ne discende, quindi, che la decadenza dai benefici fiscali di cui all'art.33, comma 3, L.388/2000 interviene, opera e può essere legittimamente dichiarata a carico del soggetto che ne ha usufruito, la società attrice, solamente nel caso in cui l'utilizzazione edificatoria delle aree acquistate con le citate agevolazioni non avvenga nel lasso di tempo quinquennale decorrente dalla data del loro acquisto.

Se ne deve concludere, pertanto, che il gravame è fondato e va accolto.

Giuste ragioni comportano la compensazione delle spese di causa.

P. Q. M.

Accoglie il ricorso; spese compensate.

Ravenna 30/11/2005