



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE

DI ROMA

SEZIONE 38

riunita con l'intervento dei Signori:

- | | | | |
|--------------------------|-----------|------------|------------|
| <input type="checkbox"/> | CAPPELLI | PAOLA | Presidente |
| <input type="checkbox"/> | TARANTINO | CRISTOFARO | Relatore |
| <input type="checkbox"/> | TORRICE | AMELIA | Giudice |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 5174/12
depositato il 08/10/2012

- avverso la sentenza n. 29/27/12
emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di ROMA
proposto dall'ufficio: AG. ENTRATE DIR. PROVIN. UFF. CONTROLLI ROMA 1

controparti:

INDEBITATA BIANCA
VIA MASAZZ...

difeso da:

difeso da:

Atti impugnati:

CARTELLA DI PAGAMENTO n° 09720110011820050002 REGISTRO 2007
CARTELLA DI PAGAMENTO n° 09720110011820050003 REGISTRO 2007
AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° 20071T010736000 REGISTRO 2007

SEZIONE

N° 38

REG.GENERALE

N° 5174/12

UDIENZA DEL

19/03/2014

ore 09:30

SENTENZA

N°

8042/38/14

PRONUNCIATA IL:

19/3/14

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

1/4/14

Il Segretario

Carullo

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con il ricorso introduttivo le Sig.re [redacted] e [redacted] impugnavano davanti alla Commissione Tributaria Provinciale di Roma l'avviso di rettifica e liquidazione nn. 20071T010736000 con il quale erano state liquidate le imposte di registro, ipotecaria e catastale, per perdita di benefici fiscali, in relazione all'atto notaio [redacted] o stipulato il 24.04.2007, essendo intervenuta la decadenza per le agevolazioni prima casa in considerazione del fatto che l'immobile venduto dalle ricorrenti doveva essere considerato di lusso.

Con successivo ricorso le Sig.re [redacted] e [redacted] impugnavano davanti alla Commissione Tributaria Provinciale di Roma le cartelle di pagamento nn. 09720110011820050 002 e 09720110011820050 003, formulando peraltro istanza di riunione al precedente giudizio relativo all'avviso di rettifica e liquidazione.

Con la sentenza n. 29/27/2012 la Commissione Tributaria Provinciale di Roma, Sezione n. 27, accoglieva i ricorsi riuniti e compensava le spese di giudizio.

Avverso la predetta decisione l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Roma, ha proposto appello con il quale, dopo le premesse in fatto, censura la sentenza impugnata che ha accolto il ricorso sulla base della considerazione che la pretesa dell'Ufficio fosse carente sotto il profilo probatorio, affermando che, invece, l'onere probatorio, soprattutto in materia di agevolazioni tributarie spetta al contribuente; aggiunge che, in ogni caso, all'avviso di liquidazione era allegata la perizia prot. N. 4507/10 dell'Agenzia del Territorio.

Infine rivendica la sussistenza della solidarietà tra venditore e compratore ai sensi dell'art. 57, comma 1 del DPR n. 131/1986 e richiama sul punto la sentenza n. 24576/2010 della Suprema Corte, laddove si legge *"In tema di imposta di registro relativa a trasferimento di immobili il venditore, quale parte contraente, e' tenuto in solido con l'acquirente ai sensi del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 57, comma 1. Ove l'acquirente richieda il trattamento di favore relativo alla prima casa, e successivamente risulti che i requisiti per l'accoglimento della domanda sono insussistenti, si applica il regime ordinario di imposta. Non si tratta quindi di maggiorazione di imposta dovuta a colpa esclusiva di un contraente, bensì di mancata concessione di un beneficio che andava a favore non solo dell'acquirente, ma anche dell'alienante obbligato in solido, con esclusione della applicabilità dello stesso art. 57, comma 4"*.

Chiede pertanto la riforma della sentenza impugnata, con conferma della correttezza dell'operato dell'Ufficio e con vittoria di spese.

Le contribuenti si sono costituite nel presente giudizio di appello depositando le loro controdeduzioni con le quali, dopo le premesse in fatto, insistono nella eccezione che l'imposta in discorso è di tipo complementare e, come tale, riguarda l'acquirente e non le venditrici odierne appellate, poichè non sussisterebbe solidarietà passiva tra venditore ed acquirente; inoltre,

nel merito, le contribuenti appellate ribadiscono la deduzione della mancanza di prova della pretesa dell'Ufficio ed infine che, al momento della vendita, l'immobile (situato in posizione isolata, senza affaccio su una strada principale e con la presenza di un metanodotto nelle vicinanze) non aveva le caratteristiche per essere considerato abitazione di lusso poiché non aveva i requisiti richiesti dal DM 2 agosto 1969; aggiungono che eventuali modifiche successive non potevano che attribuirsi alla parte acquirente.

Chiedono il rigetto dell'appello e la conferma della decisione impugnata, con vittoria di spese. L'Agenzia delle Entrate ha depositato in data 3.12.2012 una memoria illustrativa allegando una seconda perizia dell'Agenzia del Territorio di Roma che conferma che l'immobile de quo ha una superficie di mq. 242,36 ed un'area scoperta pari a 9,19 volte l'area di sedime del fabbricato.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La questione in esame riguarda la nozione di abitazione di lusso rilevante ai fini della cd. agevolazione prima casa in materia di imposta di registro e di imposte ipocatastali.

La disciplina del beneficio fiscale di cui trattasi è data dalla nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986, che prevede l'applicazione dell'imposta di registro con aliquota ridotta agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, purché ricorrano alcune condizioni.

Condizione necessaria ai fini della fruizione dell'agevolazione è che la casa d'abitazione non sia di lusso, tenendo conto delle indicazioni del D.M. 2 agosto 1969 che indica le caratteristiche che consentono di qualificare "di lusso" le abitazioni. Tra queste, per quello che qui interessa, è indicata la condizione che si tratti di case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale, aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 200 ed aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta, nonché che trattasi di abitazione avente superficie utile complessiva superiore a mq. 240.

Occorre peraltro precisare che, perché un'abitazione debba essere considerata di lusso, è sufficiente il possesso di almeno una delle caratteristiche descritte nel citato DM del 1969.

Tanto premesso, occorre rammentare che la sentenza impugnata ha accolto il ricorso dei contribuenti sulla base della considerazione che gli avvisi di liquidazione impugnati fossero carenti sotto il profilo della prova.

Ciò detto, si deve aggiungere che, nel merito, la doglianza delle contribuenti rispetto alle affermazioni dell'Ufficio, assistite da due perizie dell'Agenzia del Territorio, secondo cui l'immobile venduto deve essere considerato di lusso, consiste in primo luogo nella eccezione che l'imposta in discorso è di tipo complementare e, come tale riguarda, l'acquirente e non le

venditrici odierne appellate, poichè non sussisterebbe solidarietà passiva tra venditore ed acquirente; inoltre le contribuenti appellate ribadiscono che al momento della vendita l'immobile non aveva le caratteristiche per essere considerato abitazione di lusso poiché non aveva i requisiti richiesti dal DM 2 agosto 1969, e che eventuali modifiche successive non potevano che attribuirsi alla parte acquirente.

Quanto alla eccezione delle contribuenti relativa alla insussistenza della solidarietà tra compratore e venditore, poiché trattasi di imposta complementare, è sufficiente rammentare che in tema di imposta di registro è applicabile la regola generale della solidarietà prevista dall'art. 57 primo comma del D.P.R. n. 131 del 1986 secondo cui l'Amministrazione, per gli atti traslativi della proprietà, può rivolgersi per il pagamento dell'imposta indifferentemente sia al venditore che all'acquirente e tale regola è derogata solo nel caso in cui, ai sensi dell'art. 57, comma 4, del D.P.R. cit., l'imposta complementare sia dovuta per un fatto imputabile soltanto da uno dei contraenti e solo in tal caso deve gravare esclusivamente su quest'ultima.

In proposito soccorre la sentenza n. 24576/2010 della Corte di Cassazione, già richiamata dall'Ufficio.

Ne deriva che, pur dovendosi qualificare come complementare l'imposta in discorso (Cass. n. 26407/2005), non per questo deve essere esclusa la regola generale della solidarietà tra venditore e compratore prevista dall'art. 57 primo comma del D.P.R. n. 131/1986, poiché, come detto, l'unica eccezione a tale regola è data dal comma 4 dell'art. 57 citato, che prevede appunto che l'imposta complementare per fatto imputabile soltanto ad una delle parti contraenti è a carico esclusivamente di questa.

Nel caso di specie non può essere ritenersi sussistente un fatto imputabile solo ai compratori, poiché, come ha affermato (in una fattispecie perfettamente sovrapponibile a quella in esame) la Suprema Corte nella sentenza n. 24576/2010 *“Non si tratta quindi di maggiorazione di imposta dovuta a colpa esclusiva di un contraente, bensì di mancata concessione di un beneficio che andava a favore non solo dell'acquirente, ma anche dell'alienante obbligato in solido, con esclusione della applicabilità dello stesso art. 57, comma 4”*.

Infine la ulteriore argomentazione delle contribuenti che si sostanzia nelle rivendicate circostanze che l'immobile era situato in posizione isolata, senza affaccio su una strada principale e con la presenza di un metanodotto nelle vicinanze e non aveva le caratteristiche per essere considerato abitazione di lusso poiché non aveva i requisiti richiesti dal DM 2 agosto 1969 e che eventuali modifiche successive non potevano che attribuirsi alla parte acquirente, non appare suscettibile di accoglimento, poiché non contestano il dato obiettivo e decisivo che lo stesso immobile aveva una superficie utile complessiva superiore a mq. 200, con una pertinenza data da un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta, e comunque

una superficie utile complessiva superiore a mq. 240, elementi sufficienti, come già detto, perché un'abitazione debba essere considerata di lusso, ai sensi del citato DM del 1969.

In presenza di tali condizioni (sussistenza di due delle condizioni previste dal DM 2.8.1969 per considerare di lusso una abitazione) deve concludersi che l'immobile de quo deve essere considerato di lusso, con conseguente perdita per i contribuenti dei benefici fiscali previsti per l'acquisto della prima casa e con l'ulteriore corollario che l'Ufficio, sussistendo la solidarietà delle parti contraenti, ben poteva chiedere anche alle odierne appellate (venditrici) l'imposta di registro scaturente dalla perdita dei benefici di legge previsti per le abitazioni non di lusso. L'appello dell'Ufficio deve, pertanto, considerarsi fondato e deve essere accolto.

Sussistono giusti motivi, attesa la complessità e la discettabilità della questione esaminata, per la compensazione delle spese di giudizio.

La Commissione Tributaria Regionale di Roma, Sezione N. 38,

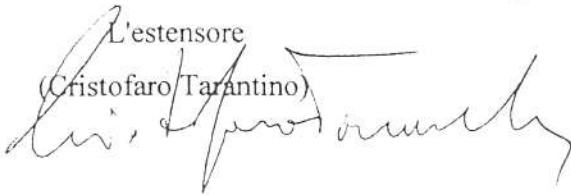
P.Q.M.

Accoglie l'appello dell'Ufficio. Compensa le spese.

Così deciso in Roma in Camera di Consiglio il 19 marzo 2014.

L'estensore

(Cristofaro Tarantino)



Il Presidente

(Paola Cappelli)

