



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE
DI ROMA

SEZIONE 1

riunita con l'intervento dei Signori:

☐	VARRONE	CLAUDIO	Presidente
☐	LUNERTI	FRANCO	Relatore
☐	GIZZI	FRANCA	Giudice
☐			
☐			
☐			
☐			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n° 261/11
depositato il 13/01/2011
- avverso la sentenza n° 161/02/2009
emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di VITERBO
proposto dall'ufficio: AG.ENTRATE DIR. PROVIN. UFF. CONTROLLI VITERBO

controparti:

[REDACTED]

difeso da:

MARINELLI AVV.- MARCO
VIA GABRIELE CAMOZZI, 1 00195 ROMA RM

[REDACTED]

difeso da:

MARINELLI AVV.- MARCO
VIA GABRIELE CAMOZZI, 1 00195 ROMA RM

Atti impugnati:

AVVISO LIQUIDAZIONE E IRR. SANZIONI n° 20051T005235000 I.V.A. 2005

SEZIONE

N° 1

REG.GENERALE

N° 261/11

UDIENZA DEL

22/11/2011

ore 15:00

SENTENZA

N°

23/01/12

PRONUNCIATA IL:

22/11/11

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

16/01/12

Il Segretario

[Signature]

[Signature]

FATTO

██████████ e ██████████ ricorrono contro liquidazione per imposta di registro, ipotecaria e catastale derivante dalla revoca dei benefici fiscali per acquisto prima casa motivata dall'Ufficio con la circostanza che l'abitazione trasferita ha caratteristiche di lusso.

La Commissione tributaria provinciale di VITERBO ha accolto il ricorso ritenendo che l'immobile in questione non abbia caratteristiche di lusso e possa quindi godere dell'agevolazione fiscale.

Propone appello la Direzione Provinciale di VITERBO dell'Agenzia delle entrate insistendo sull'esistenza dei requisiti di lusso nell'abitazione costruita in zona che il Piano Regolatore generale del Comune di ████████ denomina "zona a ville". Chiede quindi la riforma della sentenza impugnata e la conferma della liquidazione.

Si costituiscono nel giudizio di appello gli appellati contestando le argomentazioni dell'Ufficio e insistendo sulle caratteristiche intrinseche dell'immobile che non può essere considerato di lusso. Concludono quindi per la conferma della sentenza di primo grado.

MOTIVI

Questa Commissione ritiene che, seguendo l'orientamento della Corte di Cassazione (sent. 8502 del 26 settembre 1996) il carattere non di lusso (ed ex adverso di lusso) di un fabbricato va riscontrato sulla sola base dei requisiti fissati dall'art. 13 legge 408/49, nonché dei decreti ministeriali emanati in attuazione della delega con tale norma conferita.

Allo stato quindi le caratteristiche di lusso delle abitazioni sono quelle previste dal D. M. 2 agosto 1969, che assume quindi carattere precettivo. Detto decreto dopo aver stabilito negli artt. da 1 a 7 delle caratteristiche potrebbero definirsi intrinseche di lusso, detta all'art. 8 un criterio residuale in cui rientrano tutte le abitazioni che non abbiano le caratteristiche intrinseche di cui ai precedenti.

Nella specie l'unità immobiliare viene definita di lusso dall'Ufficio accertatore in quanto costruita su terreni che il PRG qualifica come "zona a ville" applicando quindi il criterio previsto dall'art. 1 del d. m. suddetto. Va però rilevato che gli strumenti urbanistici del comune di Sutri non qualificano affatto la lottizzazione su cui insiste l'abitazione oggetto di giudizio come terreno adibito a costruzione di ville e quindi per la qualificazione del fabbricato suddetto deve farsi riferimento alle caratteristiche intrinseche previste dal d. m. 2/8/69 più volte citato.

In proposito va rilevato che si definiscono ville (con caratteristiche di lusso) i fabbricati caratterizzati dalla presenza di parchi e giardini, edificati di norma, ma non esclusivamente, in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di finitura a livello superiore all'ordinario. L'unità immobiliare deve possedere vani principali

con superficie ampia, una consistente superficie lorda e ampia superficie dell'area scoperta. Le caratteristiche costruttive e di rifinitura e la dotazione di impianti e servizi devono essere di livello superiore all'ordinario.

Sono invece qualificati come villini (categoria catastale A/7 e quindi non di lusso) i fabbricati, anche suddivisi in più unità immobiliari, aventi caratteristiche tipologiche e costruttive tipiche con aspetti tecnologici e finiture tipiche di un fabbricato di tipo civile o economico e dotato per tutte o parte delle unità immobiliari che lo compongono di aree coltivate o no a giardino. Si devono ritenere compatibili con la categoria catastale A/7 anche le unità immobiliari appartenenti a fabbricati a schiera mentre non è ammessa la presenza simultanea di unità immobiliari con destinazione commerciale o comunque diversa da quelle rientranti nella categoria C/6 e cioè autorimesse, box, posti auto coperti e scoperti.

Come risulta dalla perizia stragiudiziale prodotta dagli appellati l'immobile di loro proprietà è inserito in un contesto edificato a villini adiacenti tra loro realizzati sulla base di concessione edilizia 2237/02 di Comune di [REDACTED], riferita ad una costruzione (per la porzione immobiliare ad essi riferita) di un villino di tipo bifamiliare dotato di un piccolo giardino di circa 200 mq.

La superficie abitativa dell'immobile è di mq. 91 ed è disposta su due livelli affiancata ad altra unità abitativa con muro divisorio comune, composta da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, con locali accessori al piano interrato.

Sempre secondo la perizia le caratteristiche costruttive, di rifinitura e la dotazione degli impianti e servizi dell'abitazione in oggetto è di media qualità.

Ne deriva che mancando le caratteristiche di lusso l'immobile aveva pieno diritto all'applicazione delle agevolazioni fiscali in sede di trasferimento e, confermando la sentenza di primo grado, la liquidazione delle maggiori imposte derivanti dalla revoca delle agevolazioni deve essere annullata.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate in €. 500,00 (cinquecento/00).

P.Q.M.

La commissione respinge l'appello dell'Ufficio che condanna alla rifusione delle spese di lite che liquida in €. 500,00 (cinquecento/00).

Così deciso in Roma, 22 novembre 2011

IL RELATORE..... IL PRESIDENTE.....