



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE
DI BARI

SEZIONE 5

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	<u>DINAPOLI</u>	<u>MARCO</u>	<u>Presidente e Relatore</u>
<input type="checkbox"/>	<u>DI BIASE</u>	<u>RAFFAELLA</u>	<u>Giudice</u>
<input type="checkbox"/>	<u>VOLPE</u>	<u>ROSSELLA</u>	<u>Giudice</u>
<input type="checkbox"/>	_____	_____	_____
<input type="checkbox"/>	_____	_____	_____
<input type="checkbox"/>	_____	_____	_____
<input type="checkbox"/>	_____	_____	_____

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 2/2019
depositato il 02/01/2019

- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° 20161T006133000 REGISTRO 2016
contro:

AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE BARI
VIA AMENDOLA 164/A 70124

proposto dal ricorrente:

_____ S.R.L.
VIA _____ 22 ALTAMURA BA

difeso da:

DI PEDE AVV. GIUSEPPE FAUSTO
VIA N COLUMELLA 10 75100 MATERA MT

- sul ricorso n. 3/2019
depositato il 02/01/2019

- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° 20161T005722000 REGISTRO 2016
contro:

AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE BARI
VIA AMENDOLA 164/A 70124

proposto dal ricorrente:

_____ S.L.
_____ 1022 ALTAMURA BA

difeso da:

DI PEDE AVV. GIUSEPPE FAUSTO

SEZIONE

N° 5

REG.GENERALE

N° 2/2019 (riunificato)

UDIENZA DEL

24/09/2020 ore 14:30

N°

44/2021

PRONUNCIATA IL:

24/09/2020

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

14/01/2021

Il Segretario



(segue)

VIA N COLUMELLA 10 75100 MATERA MT

- sul ricorso n. 4/2019
depositato il 02/01/2019

- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° 20161T005729000 REGISTRO 2016
contro:
AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE BARI

proposto dal ricorrente:

S.R.L.
.TAMURA BA

difeso da:

DI PEDE AVV. GIUSEPPE FAUSTO
VIA N COLUMELLA 10 75100 MATERA MT

- sul ricorso n. 5/2019
depositato il 02/01/2019

- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° 20161T005727000 REGISTRO 2016
contro:
AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE BARI

proposto dal ricorrente:

V S.R.L.
22 ALTAMURA BA

difeso da:

DI PEDE AVV. GIUSEPPE FAUSTO
VIA N COLUMELLA 10 75100 MATERA MT

- sul ricorso n. 6/2019
depositato il 02/01/2019

- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° 20161T006134000 REGISTRO 2016
contro:
AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE BARI

proposto dal ricorrente:

V 022 ALTAMURA BA

difeso da:

DI PEDE GIUSEPPE FAUSTO
VIA N COLUMELLA 10 75100 MATERA MT

SEZIONE

N° 5

REG.GENERALE

N° 2/2019 (riunificato)

UDIENZA DEL

24/09/2020 ore 14:30



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con 5 separati ricorsi tutti depositati il 2 gennaio 2019 (e rispettivamente iscritti a R.G.R. di questa Commissione ai nn. da 2 a 6 dell' anno 2019) la s.r.l. _____ con domicilio fiscale in Altamura, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore _____ Carlo, impugnava altrettanti avvisi di rettifica e liquidazione notificabile dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Gioia del Colle per imposta di registro, interessi e sanzioni, come di seguito specificato:

-) avviso di liquidazione n. 2016IT005729000, notificato il 5 giugno 2018 per l'importo di euro 13.075,91 per tassa di registro dell'atto di compravendita di una porzione di fabbricato sito in Altamura via Metastasio n. 34 (valore dichiarato euro 35.000,00 - valore accertato euro 105.369,00);
-) avviso di liquidazione n. 2016IT005727000, notificato il 5 giugno 2018 per l'importo di euro 16.317,53 per tassa di registro dell'atto di compravendita di una porzione di fabbricato sito in Altamura via Metastasio n. 28-30 (valore dichiarato euro 80.000,00 - valore accertato euro 167.810,00);
-) avviso di liquidazione n. 2016IT006133000, notificato il 5 giugno 2018 per l'importo di euro 12.706,91 per tassa di registro dell'atto di compravendita di una porzione di fabbricato sito in Altamura via Metastasio n. 32 (valore dichiarato euro 35.000,00 - valore accertato euro 103.418,00);
-) avviso di liquidazione n. 2016IT006134000, notificato il 7 giugno 2018 per l'importo di euro 13.249,60 per tassa di registro dell'atto di compravendita di una porzione di fabbricato sito in Altamura via Metastasio n. 36-38 (valore dichiarato euro 75.000,00 - valore accertato euro 146.346,00);
-) avviso di liquidazione n. 2016IT005722000, notificato il 5 giugno 2018 per l'importo di euro 7.905,84 per tassa di registro dell'atto di compravendita di una porzione di fabbricato sito in Altamura via Metastasio n. 26 (valore dichiarato euro 96.000,00 - valore accertato euro 138.541,00);



Sosteneva parte ricorrente che le somme richieste non erano dovute, in quanto gli atti impugnati erano a suo dire illegittimi per quattro motivi, in particolare:

-) mancata allegazione agli avvisi di rettifica e liquidazione degli atti di trasferimento utilizzati come parametro per rideterminare il valore degli immobili acquistati dalla ricorrente, per altro con elusione del termine di tre anni previsto dall' art. 51 co. 3 del d.P.R. n. 131/1986;
-) inidoneità degli atti presi a parametro perché relativi, in parte, a successioni mortis causa, ed a suoli liberi da costruzioni, a differenza di quelli oggetto di causa, le cui potenzialità edificatorie dovevano scontare i costi di demolizione dei fabbricati preesistenti, determinandosi per questo un costo di costruzione che, se maggiorato dalle imposte richieste, risulterebbe superiore al prezzo di vendita degli appartamenti di nuova costruzione da realizzare (come da relazioni tecniche allegate al ricorso);
-) erroneità della motivazione degli atti impugnati, che richiamano l'art. 1362 cod. civ. sulla interpretazione dei contratti per sostenere che oggetto della compravendita non erano i fabbricati esistenti bensì la potenzialità edificatoria dell'area sottostante; interpretazione a suo dire non consentita sia perché avente carattere residuale rispetto ai rimanenti criteri stabiliti dall' art. 1362 cod. civ. sia perché l'acquirente aveva presentato variante Dia per demolire e ricostruire a distanza di un anno dall'acquisto, circostanza che escluderebbe a suo dire l'utilizzabilità del criterio del "comportamento anche successivo alla conclusione del contratto" per la sua interpretazione;
-) illegittimità delle sanzioni erogate, per mancata applicazione dei principi del concorso di violazioni e della continuazione.

Chiedeva pertanto la ricorrente l'annullamento degli atti impugnati, con il favore delle spese.

Fissata l'udienza di trattazione, si costituiva L'Amministrazione convenuta, contrastando l'avversa domanda e chiedendone il rigetto. A parere dell' Ufficio la presentazione dopo l'acquisto di una variante Dia, e la conseguente acquisizione del diritto alla edificazione di una volumetria totale di mc. 1951,24 dimostrava che oggetto della compravendita fosse in realtà la potenzialità edificatoria dell'area. Inoltre gli atti utilizzati a parametro rispondevano ai requisiti di legge, i costi di demolizione non



erano stati documentati, i valori Imu utilizzati dalla relazione tecnica allegata al ricorso, essendo preordinati ad altro fine, non esprimerebbero il valore venale in comune commercio del compendio immobiliare oggetto di trasferimento fra le parti. Le sanzioni, infine, sarebbero state correttamente applicate trattandosi di 5 distinte e diverse unità immobiliari.

Tutti i ricorsi venivano riuniti per connessione oggettiva e soggettiva. Con ordinanza del 28 luglio 2019 veniva disposta una consulenza tecnica al fine di accertare il valore venale in comune commercio degli immobili compravenduti, ai fini della determinazione dell'importo della tassa di registro.

Depositata la relazione del Consulente, la trattazione della causa veniva rinviata all'odierna udienza, e all'esito della discussione della sola parte convenuta (che si riportava agli atti), veniva riservata per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il ricorso merita accoglimento.

Preliminarmente osserva la Commissione che il principio della "ragione più liquida", qui applicabile, consente al Giudice di sostituire il profilo di evidenza a quello dell'ordine delle questioni da trattare di cui all'art. 276 c.p.c., in una prospettiva aderente alle esigenze di economia processuale e di celerità del giudizio, con la conseguenza che la causa può essere decisa sulla base della questione ritenuta di più agevole soluzione - anche se logicamente subordinata - senza che sia necessario esaminare previamente le altre (Cass. 8 marzo 2017, n. 5805).

In tale ottica va esaminata la fondatezza del criterio utilizzato dalla convenuta per la tassazione degli atti di compravendita in questione, fondato sulla "potenzialità edificatoria" del suolo e non sul valore venale dei fabbricati compravenduti.

Tale criterio, che gli accertatori utilizzano facendo riferimento alle norme sull'interpretazione del contratto di cui all'art. 1362 cod. civ., non convince per vari motivi.

In primo luogo la norma è di carattere privatistico, come si desume dalla sua collocazione sistematica nel codice civile e dal riferimento che essa contiene alla "comune intenzione delle parti". Onde la sua inapplicabilità oltre l'ambito dei rapporti reciproci fra le parti contraenti.

Appare pertanto più calzante alla fattispecie il riferimento all'art. 20 del d.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, in base al quale l'imposta di registro "è



applicata secondo l'intrinseca natura e gli effetti giuridici degli atti presentati alla registrazione, anche se non vi corrisponda il titolo o la forma apparente"; ma questo riferimento normativo non è contenuto neanche implicitamente negli atti impugnati, né, in difetto, può essere utilizzato d'ufficio dal giudicante, ostandovi il principio della obbligatoria corrispondenza fra il chiesto ed il pronunciato (art. 112 cod. proc. civ.).

Osserva comunque questa Commissione che la norma sopra indicata, (quand'anche venisse ritenuta applicabile alla fattispecie) ha costituito oggetto di significativa specificazione da parte dell'art. 1, 87 lett. a) della I. 27 dicembre 2015, n. 205, secondo cui *«L'imposta è applicata secondo la intrinseca natura e gli effetti giuridici dell'atto presentato agli effetti della registrazione anche se non vi corrisponda il titolo o la forma apparente, sulla base degli elementi desumibili dall'atto medesimo, prescindendo da quelli extratestuali e dagli atti ad esso collegati, salvo quanto disposto dagli articoli successivi»*. Dove il divieto di ricorso ad elementi extratestuali esclude la legittimità dell'interpretazione effettuata in questa sede dall' A.F., che si fonda non già su elementi desumibili dagli atti stessi, bensì sulla utilizzazione del compendio acquistato da parte dell' acquirente successivamente all'acquisto. Appare poi significativa la circostanza che l' art. 1, comma 1084 della I. 30 dicembre 2018, n. 145 abbia attribuito alla norma di cui sopra valore di *«interpretazione autentica dell'art. 20, comma 1, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n. 131»*.

Infine, quand'anche si ritenesse di superare tutte le considerazioni che precedono, resta pur sempre l'insufficienza della prova fornita dall' Agenzia delle entrate a supporto della pretesa tributaria, perché fondata non su elementi desumibili dagli atti o su comportamenti delle parti ad essi preordinati o quanto meno contestuali, bensì sulla variante Dia presentata dall' acquirente a notevole distanza di tempo dall' acquisto; circostanza che non consente di ritenere che l'oggetto dei contratti fosse ab origine diverso da quello risultante dal loro testo.

Pertanto questa Commissione, avendolo ritenuto inapplicabile alla valutazione degli atti di trasferimento oggetto di causa, ha disposto una consulenza tecnica al fine di accertare quale fosse il valore venale in comune commercio degli immobili compravenduti con riferimento alla data di trasferimento delle proprietà.

Il Consulente, prendendo a parametro nn. 4 atti di compravendita comparabili con quelli oggetto di causa, perché ricompresi nel triennio e relativi ad immobili aventi analoga destinazione d'uso e siti nella stessa zona, ha motivatamente concluso per la congruità del prezzo di acquisto contrattualmente pattuito negli atti presentati per la registrazione. Queste



conclusioni non hanno costituito oggetto di controdeduzioni ad opera delle parti, ed appaiono condivisibili anche alla Commissione.

In conclusione, per i motivi esposti, il ricorso deve essere accolto. Le spese possono essere compensate, in considerazione della condotta della ricorrente, che ha dato causa al contenzioso.

Infine, occorre provvedere in dispositivo alla liquidazione del compenso in favore del C.T.

per questi motivi

la Commissione accoglie i ricorsi riuniti, e per l'effetto annulla gli atti impugnati; compensa le spese processuali fra le parti. Liquidata in favore del consulente tecnico dr. . , a titolo di compenso, la somma di euro 6.000 (seimila), il cui pagamento pone a carico delle parti in solido; dichiara la liquidazione provvisoriamente esecutiva.

Così deciso in Bari il 24 settembre 2020

IL PRESIDENTE - RELATORE

(dr. Marco DINAPOLI)