

Compravendite. Nullo l'avviso che non tiene conto della destinazione a zona di sosta di una parte del terreno edificabile ceduto

## Rettifica sull'area, va contato il parcheggio

È nullo l'avviso di rettifica di maggior valore che non tiene conto, tra l'altro, del fatto che parte dell'area oggetto di compravendita è destinata a parcheggio con previsione, come da convenzione di lottizzazione, di cessione gratuita a favore del Comune. Ad affermarlo è la sentenza 1/2/2016 del 1° febbraio scorso della Commissione tributaria di secondo grado di Trento (presidente e relatore Biasi).

La vicenda scaturisce dal ricorso presentato dalla società acquirente un'area edificabile contro l'avviso di rettifica dell'area stessa emesso dall'agenzia delle Entrate ai fini delle imposte di registro e ipotecarie.

L'amministrazione finanziaria ha ritenuto che il prezzo di cessione del terreno fosse superiore a quello dichiarato dalle parti e, conseguentemente, lo ha elevato da 2.050.000 a 2.540.000 euro con il recupero delle relative maggiori imposte, sanzioni e interessi.

La società acquirente propone ricorso innanzi ai giudici di primo grado evidenziando, tra l'altro, che l'ufficio non ha tenuto conto del fatto che una parte del terreno ceduto era destinata a un parcheggio offerto e ceduto gratuitamente al Comune.

Il fisco si costituisce in giudizio sostenendo che la valutazione effettuata dall'agenzia del Territorio contiene elementi certi ed esaurienti che conducono ad un valore effettivamente più alto rispetto a quello dichiarato dalle parti.

La commissione tributaria di primo grado accoglie le ragioni della società ricorrente sul presupposto che l'ufficio non ha tenuto conto che l'immobile compravenduto comprendeva anche un'area con diversa destinazione urbanistica.

L'amministrazione finanziaria, allora, propone appello contestando la scarsa motivazione della sentenza dei primi giudici. La commissione tributaria di secondo grado lo respinge e condanna l'ufficio anche al pagamento delle spese processuali.

L'organo giudicante conferma in pieno la sentenza dei primi giudici la quale, anche se con una motivazione succinta, ha ritenuto più aderente alla realtà dei fatti la valutazione operata dalle parti rispetto a quella effettuata dall'ufficio.

Secondo la commissione il fisco, nel suo procedimento valutativo, ha offerto elementi più scarni e meno approfonditi rispetto a quelli dedotti dalle parti.

Di fronte ai diversi elementi valutativi offerti dai ricorrenti l'ufficio, proseguono i giudici, non ha fornito osservazioni o deduzioni idonee a pervenire a conclusioni a suo favore.

In modo particolare la commissione sottolinea che la perizia dell'ufficio non ha tenuto conto del fatto che una parte, ancorché ridotta, dell'area era costituita da un terreno destinato a parcheggi, offerto e ceduto gratuitamente a favore del Comune, come da relativa convenzione di lottizzazione.

Rlativamente alla zona di ubicazione dell'area, l'organo giudicante sottolinea inoltre che l'ufficio non ha considerato, in senso negativo, la vicinanza dei terreni venduti alla stazione ferroviaria.

Infine, per quanto riguarda la comparazione con atti di compravendita di terreni simili, il collegio osserva che le compravendite portate a paragone e a supporto dall'amministrazione finanziaria hanno ad oggetto terreni edificabili di dimensioni ridotte rispetto a quello oggetto di contestazione e ubicati in posizioni più centrali e meglio servite e, di conseguenza, non raffrontabili.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Andrea Barison