

## **COMM. TRIB. PROVINCIALE MILANO - 115/29/2012**

### **LE PREMESSE**

Ricorso (RGR n. 13948/10) contro avviso di liquidazione n. 10043039758 emesso dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio di Milano 3 per imposta registro per € 5.880,00, imposta ipotecaria per € 1.680,00, imposta catastale per € 15.717, per l'anno d'imposta 2010, relativamente all'atto n. 15717, serie 1T, del notaio Calafiori Giuseppe, stipulato in data 28/06/2010, registrato il 5/07/2010, per complessivi € 8.400,00 (comprensivi di imposta ipotecaria catastale).

### **I Fatti**

In data 17/08/2010 è stato notificato al contribuente il suddetto avviso di liquidazione con cui l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio di Milano 3 calcola le imposte di registro, ipotecaria e catastale, riguardanti atto di compravendita immobiliare, sul prezzo corrisposto di € 150.000,00 anziché sul valore catastale presuntivo di € 66.000 per carenza dei requisiti ex art. 1 e. 497 L. 266/2005.

- A mezzo raccomandata A/R n. 13981503260 del 15/09/2010 indirizzata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio di Milano 3, il ricorrente deposita ricorso e, copia presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano il 10/11/2010 (tic. n. RGR 13948/10) in cui afferma che il bene immobile acquistato era accatastato come ufficio ma che l'atto di compravendita precisa che è stata presentata denuncia di variazione all'UTE di Varese il 21/06/2010 e si era in attesa di accatastamento definitivo come abitazione; sostiene che il trasferimento è esente da IVA ex art. 10 c. 1 n. 8 - bis DPR 633/72 e soggetto ad imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura proporzionale calcolate sul valore desunto dalla rendita catastale presuntivamente determinata in € 522,91 con conseguente valore imponibile di € 66.000; lamenta che l'atto impugnato è infondato e illegittimo poiché sussistono tutti i requisiti richiesti dall'art. 1 e. 497 L. 266/2005 essendo l'acquirente persona fisica che non agisce nell'ambito di attività commerciale; afferma che l'Ufficio ha il potere di riliquidare le imposte eventualmente dovute sulla base della rendita definitivamente attribuita; afferma di aver versato gli importi richiesti e non dovuti con conseguente diritto al rimborso. Pertanto, chiede che l'atto impugnato venga annullato; venga riconosciuto il rimborso dell'indebito versamento di € 8.400,00 oltre interessi, la vittoria delle spese di giustizia.

- In data 22/12/2010 l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Milano si costituisce in giudizio e deposita proprie controdeduzioni (Ric. n. S - 34895/10) in cui afferma la legittimità dell'atto impugnato poiché il contribuente acquistava l'immobile da adibire ad abitazione, ma accatastato come ufficio, prima che l'inquadramento catastale dello stesso venisse modificato, l'accatastamento "in corso di definizione" escludeva che tale immobile potesse beneficiare del regime previsto dall'art. 1 e. 497 L. 266/2005; l'Ufficio non contesta la veridicità delle affermazioni di controparte ma rileva che il contribuente abbia acquistato un immobile accatastato come ufficio per adibirlo a privata abitazione dopo aver posto in essere tutti gli adempimenti per la relativa variazione catastale, avvenuta successivamente all'acquisto; l'Ufficio ha correttamente assunto quale base imponibile il corrispettivo pattuito per la cessione.

Pertanto, chiede il rigetto del ricorso con vittoria delle spese di giustizia.

- Il 8/03/2012 il contribuente deposita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Milano (prot. n. 0078194) e, copia presso la Segreteria di Codesta Onorevole

Commissione Tributaria (rie. n. S-7583/12) istanza di discussione pubblica dell'udienza del 2/04/2012.

#### La Sentenza

La Commissione, esaminati gli atti di causa e la documentazione allegata, premesso che

- 1) L'immobile di cui si discute, è stato acquistato dal ricorrente nello "attuale stato di fatto e di diritto" (clausole contrattuali: n° 1);
- 2) La base imponibile è costituita ex art. 43 del DPR 131/86 dal prezzo indicato in atti e corrisposto (€ 150.000,00) in assenza dei requisiti oggettivi (tipologia dello immobile compravenduto) previsti per l'applicazione delle disposizioni ex art. 1, comma 497, L. 266/2005 richiesta dalla parte acquirente;
- 3) La classificazione catastale principale di cui il presente è posto al servizio dell'immobile, era in corso di modificazione da "ufficio" a "abitazione" e, pertanto, qualificabile quale "cospite in corso di definizione catastale", con ciò escludendosi la possibilità di beneficio del regime ex art. 1, comma 497, L. 266/2005;
- 4) Per quanto precede, nessun rimborso può essere concesso a favore del ricorrente per le imposte pagate a seguito dell'avviso di liquidazione;
- 5) Le spese del presente giudizio vanno equamente compensate tra le parti per le difficoltà interpretative delle norme

#### **P.Q.M.**

La Commissione respinge il ricorso e compensa le spese di giudizio.