



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE
DI PUGLIA

SEZIONE 1

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	VENTURA	FRANCESCO SAVERIO	Presidente
<input type="checkbox"/>	STRAGAPEDE	BIAGIO	Relatore
<input type="checkbox"/>	MERRA	VITO	Giudice
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 3761/2016
depositato il 22/07/2016

- avverso la pronuncia sentenza n. 92/2016 Sez:2 emessa dalla Commissione Tributari
Provinciale di BARI
contro:

SEZIONE

N° 1

REG.GENERALE

N° 3761/2016

UDIENZA DEL

21/03/2019 ore 09:30

N°

1474/2019

PRONUNCIATA IL:

21 MAR. 2019

DEPOSITATA IN
SEGRETERIA IL

9 MAG. 2019

Il Segretario

IL SEGRETARIO

Faticia Pugliese
[Handwritten Signature]

FATTO, SVOLGIMENTO DEL RAPPORTO CONTENZIOSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Il sig. _____ difeso dagli avv. ti _____

presentava in data 15.01.2015 reclamo- ricorso alla CTP di Bari avverso l'avviso di accertamento _____ notificatogli dall'Agenzia delle Entrate di Bari il 06.06.2014 che determinava una plusvalenza per l'anno 2010, a seguito della vendita di un suolo edificatorio da questi, unitamente ai comparenti _____

S.r.l. , reso definitivo con l'atto notaio _____ del 29.12.2010.

Tale suolo era stato venduto l' 08.03.2006 con riserva di proprietà per euro 250.000,00 e la parte venditrice aveva riscosso in conto euro 70.000,00; la restante somma entro 30 mesi dalla data dell'atto.

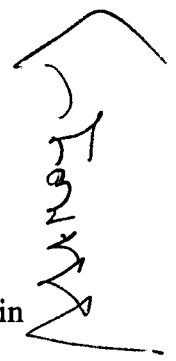
Il contribuente lamentava:

- 1 – La violazione art.43DPR n.600/73 – Decadenza . Violazione e/o falsa applicazione degli artt.1523 e/o 1472 C.C. e dei principi tributari in materia di C.D. condizione sospensiva;
 - 2 – La violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2729 C.C. e/o dei principi delle presunzioni in materia tributaria, nonché dell'art.2697 C.C.;
 - 3 – La violazione e/o falsa applicazione dell'art.2697 C.C. in tema di prova e/o degli artt.67 e 68 TUIR;
- Dichiarava che i residui euro 180.00,00 non erano stati ancora versati dal compratore;
- 4 – La violazione e/o falsa applicazione degli artt.67 e 68 TUIR. Violazione e/o falsa applicazione dell'art.42 DPR n.600/73;
 - 5 – La violazione e/o falsa applicazione dell'art.68 TUIR per mancata computazione in decremento dei costi. Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 42 DPR n.600/73.

Chiedeva, pertanto, l'annullamento dell'avviso di accertamento.

Avverso tale atto l'Agenzia delle Entrate Dir. Prov. di Bari Ufficio Legale, in data 12.02.2015, si costituiva in giudizio e presentava controdeduzioni.

Faceva presente che il momento impositivo doveva essere considerato l'atto del notaio _____



con la cancellazione totale della riserva di proprietà relativamente all'immobile alienato il giorno 08.03.2006. Né poteva considerarsi ancora il debito di 180.00,00 euro ancora da saldare, non sussistendo agli atti nessuna quietanza al riguardo e ritenendo attendibile, come sopra specificato, l'atto notaio "Consenso a cancellazione di riservato dominio" del 29.12.2010.

Chiedeva pertanto, il rigetto del ricorso.

Vittoria delle spese di causa.

In data 09.10.2015 il contribuente presentava memorie illustrative a supporto delle proprie tesi, e, concludeva con la richiesta dell'accoglimento del ricorso e l'annullamento dell'atto accertativo.

La CTP di Bari, con la sentenza n.92/2016 del 22.10.2015 accoglieva in parte il ricorso e compensava le spese di giudizio.

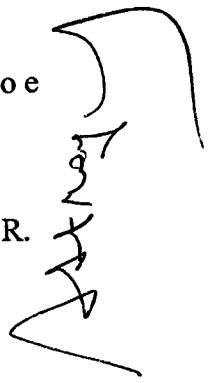
Avverso tale decisione, l'Agenzia delle Entrate di Bari presentava appello alla C.T.R. di Bari in data 22.07.2016.

Considerava non corretta la sentenza dei primi Giudici i quali avevano detratto dalla plusvalenza l'importo dell'acconto ricevuto dal venditore sig. nell'anno 2006 per 70.000,00 euro.

L'atto definitivo era quello relativo alla cancellazione del riservato dominio per determinare il dies a quo e, pertanto l'avviso di accertamento doveva essere integralmente accolto, con vittoria delle spese di giudizio.

Questo Collegio, in sede di udienza, dopo l'esposizione dei fatti da parte del relatore; in Camera di Consiglio; esaminati gli atti di causa, ritiene vi siano giusti motivi per la riforma della sentenza dei primi giudici e l'accoglimento dell'appello dell'Agenzia delle Entrate.

Il momento impositivo è l'atto del del 29.12.2010, repertorio n. 127201 e registrato a Bari il 17.01.2011 con cui le parti venditrici disponevano per la" cancellazione totale della riserva di proprietà relativamente all'immobile alienato in virtù del sopra citato atto notaio del giorno 8 marzo 2006".



Questo riporta tra le clausole che la vendita veniva effettuata per euro 250.000,00, di cui euro 70.000,00 già riscosse prima dell'atto stesso ed euro 180.000,00....,entro e non oltre trenta mesi dalla data odierna. A garanzia del puntuale pagamento di quanto dilazionato, la parte venditrice si riserva la proprietà dell'immobile compravenduto”.

Ancora: “....., in via tra loro congiunta abbiano ad incassare quanto alla stessa spettante in ordine alla vendita di cui sopra ed a formulare contestualmente assenso alla cancellazione della riserva di proprietà, ovvero consentire la cancellazione del riservato dominio anche senza quietanza e con conferma della rinuncia all'ipoteca legale”.

Tutto ciò a conferma che l'atto del notaio del 29.12.2010 con cui si cancellava la riserva totale della proprietà relativamente all'immobile compravenduto in data 8 marzo 2006 aveva determinato il momento impositivo dell'atto con le relative conseguenze sia civilistiche che fiscali; l'integrale pagamento e il passaggio formale del bene.

A supporto di tale interpretazione vi è vasta giurisprudenza, tra tutte la sentenza della Corte di Cassazione n.17960/13 del 17 ottobre 2012, che così recita: “ Nel caso di specie, in cui per stessa ammissione dei ricorrenti i pagamenti parziali sono tutti avvenuti in epoca anteriore all'atto di cessione in forza di contratto preliminare, il presupposto dell'imposta applicata non poteva che essere rappresentato dal momento del trasferimento immobiliare, non certo coincidente con il contratto preliminare, in questo senso deponendo il riferimento plurimo, contenuto nell'art.81 e nell'art.82 alla nozione di cessione, pur nell'eccezione applicata dal comma 5 dell'art. 9 TUIR.

E' infatti noto che nella promessa di vendita, la consegna del bene immobile e l'anticipato pagamento del prezzo, prima del perfezionamento del contratto definitivo, non sono indice della natura definitiva della compravendita, atteso che – quale ne sia la giustificazione causale – è sempre il contratto definitivo a produrre l'effetto traslativo reale. Cfr. Cass. 8796/2000, 10469/2001, 13368/2005, 24290/2006, S.U. 7930/2008, 1296/2010, Cass. 4863/2010”.

Nel caso in questione, per sintetizzare, l'effetto traslativo del bene per euro 250.000,00 è avvenuto con l'atto notaio Carino del 29 dicembre 2010 con la cancellazione totale della riserva di

Carino

proprietà; il pagamento è avvenuto completamente entro i 30 mesi successivi all'atto di vendita dell'8 marzo 2006 e nessuna valenza ha l'anticipo di euro 70.000,00 ricevuto dai venditori prima di tale atto.

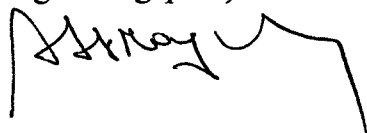
P. Q. M.

La Commissione accoglie l'appello. Condanna l'appellato – contribuente al pagamento delle spese che liquida in euro 1.500,00, oltre accessori di legge.

Bari, li 21.03.2019

IL RELATORE

(Dott. Biagio Stragapede)



IL PRESIDENTE

(Dott. Francesco Saverio Ventura)

