



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE
DI RIMINI
SEZIONE SECONDA

riunita con l'intervento dei signori:

- Cameli Maria Teresa (Presidente)
- Casoli Sandro (Giudice)
- Matranga Francesco (Giudice relatore)

ha emesso la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto da

_____ e _____
_____, assistiti dagli Avv.ti
Andrea Maria Francolini e Lucia Ripa ed elettivamente
domiciliata presso lo studio dell'Avv. Andrea Maria Fran-
colini in Cattolica (RN), Piazza Mercato, 2,

contro

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini,

avverso

l'avviso di liquidazione n. 20131T010902000, relativo
all'imposta di registro, ipotecaria e catastale per l'anno
2013,

Letti gli atti;

Udito il relatore,

Sentiti l'Avv. Lucia Ripa e l'Avv. Andrea Maria Francolini
per i ricorrenti e la Dott. Isabella Paci e il Dot. Riccardo Tar-
ricone per l'Agenzia delle Entrate nella pubblica udienza del
21 marzo 2017

Prot. Gen. n. 68/16

Prot. Sez. n. 2

Sentenza n. 113/02/2018

OGGETTO

Ricorso proposto da

_____ e _____

contro

Agenzia delle Entrate
Direzione Provinciale di Rimini

Imposta: Registro - Ipotecaria -
Catastale 2013

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

OGGI 27/03/2018

IL SEGRETARIO

Possichetti Walter



IN FATTO E IN DIRITTO

Con ricorso/reclamo consegnato all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini il 4 novembre 2015 e depositato il 1° marzo 2016

hanno impugnato l'avviso di liquidazione indicato in epigrafe, notificato il 7 settembre 2015, con il quale l'Ufficio ha accertato una maggiore imposta di registro di € 3.732,00, una maggiore imposta ipotecaria di € 1.641,00 e una maggiore imposta catastale di € 737,00, oltre interessi, irrogando una sanzione amministrativa pecuniaria di € 1.701,00, in relazione all'atto notarile stipulato il 26 novembre 2013 e registrato a Rimini il 29 novembre 2013, serie IT, n. 010902, e, in particolare, alla compravendita della piena proprietà di porzioni di fabbricato ubicato nel Comune di in , effettuata dai ricorrenti nei confronti di che ai sensi dell'art. 1411 c.c. ha stipulato in favore di Fioravante Diana..

La pretesa fiscale si fonda sulla rideterminazione del valore imponibile ai sensi dell'art. 1, comma 7, del D.L. 168/2004, convertito nella legge 191/2004, in € 90.455,00 (rispetto al valore imponibile costituito dal valore delle consistenze immobiliari in contratto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 131/1986 e indicato in € 35.000,00 ai sensi dell'art. 1, comma 497, della legge 266/2005) e sull'applicazione della tassazione ordinaria in luogo dell'aliquota agevolata per l'acquisto della prima casa, non richiesta dalla parte acquirente

I ricorrenti hanno eccepito l'illegittimità dell'avviso impugnato per violazione del combinato disposto degli art. 1411 c.c. e dell'art. 1, Nota II bis, Tariffa Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986, poiché il terzo avendo

dichiarato in atto di volere profittare della stipula in suo favore, ha acquistato l'immobile direttamente contro i ricorrenti e, come acquirente, ha chiesto di poter beneficiare dell'applicazione della cd. agevolazione prima casa, sia in relazione al computo della base imponibile che alla determinazione delle imposte.

I ricorrenti hanno pertanto chiesto l'annullamento totale dell'avviso di liquidazione.

L'Agenzia delle Entrate si è costituita ed ha controdedotto, eccependo che il terzo beneficiario non è parte del contratto né in senso sostanziale, né in senso formale, e che le parti non hanno richiesto di beneficiare delle agevolazioni fiscali per la prima casa.

L'Agenzia delle Entrate ha pertanto chiesto il rigetto del ricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il ricorso è fondato.

Ai sensi dell'art. 1411 c.c. il contratto in favore di terzo è quello in cui due (o più parti) si accordano affinché una di loro esegua una prestazione ad un terzo, il quale acquista il diritto direttamente nei confronti del promittente per effetto della stipulazione, purché non intervenga revoca o modifica da parte dello stipulante prima che il terzo abbia dichiarato di volerne profittare.

In ipotesi di contratto a favore del terzo con effetti reali, non si attua un doppio passaggio della proprietà, ma l'immediato trasferimento del diritto in capo al terzo, che diviene immediatamente acquirente del bene.

Come correttamente osservato dall'Agenzia delle Entrate, il beneficiario della prestazione, pur essendo destinatario diretto degli effetti, rimane tuttavia estraneo al contratto. Tale esclusione permane anche nell'ipotesi in cui il ter-

zo partecipi alla stipulazione del contratto al fine di rendere la dichiarazione di voler profittare dell'acquisto, poiché l'atto di adesione rimane strutturalmente e funzionalmente distinto rispetto all'accordo degli stipulanti.

Le disposizioni contenute nella nota 2 bis dell'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986, che disciplinano le agevolazioni fiscali per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o consuntivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse (cd. agevolazioni per l'acquisto della prima casa), subordinano l'applicazione di tali agevolazioni alla ricorrenza delle seguenti condizioni:

- che la dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato

l'immobile acquistato sia resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto (lett. a);

- che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare (lett. b);

- che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le medesime agevolazioni (lett. c).

Lo specifico riferimento contenuto nelle norme fiscali citate alla figura (sostanziale) dell'acquirente, e non alla parte contrattuale, comporta che le agevolazioni per l'acquisto della prima casa possano essere riconosciute anche al

soggetto che, pur non essendo parte del contratto, abbia acquistato il diritto reale e quindi, per quanto sopra illustrato in relazione al contratto in favore di terzo, anche al terzo beneficiario del contratto di compravendita di una casa di abitazione non di lusso, a condizione che lo stesso sia intervenuto in fase di stipulazione dell'accordo e abbia reso all'interno del contratto le dichiarazioni richieste dalla legge.

Nella fattispecie in esame [redacted] terzo beneficiario dell'acquisto dell'immobile situato a Mondaino, il 26 novembre 2013 ha partecipato al rogito notarile, dichiarando di profittare della stipulazione a suo favore (art. 1, pag. 4). Nell'art. 15 del regolamento contrattuale la parte acquirente, dichiarando la ricorrenza di tutti i requisiti oggettivi e soggettivi previsti dall'art. 1, comma 497, della legge 266/2005, ha chiesto che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore delle consistenze immobiliari in contratto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 131/1986 e indicato in € 35.000,00. Nel successivo art. 16 [redacted]

[redacted] per l'acquisto dell'immobile in esame, ha chiesto l'applicazione delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa previste dall'art. 1 della Tariffa parte prima allegata al D.P.R. 131/1986, rendendo le dichiarazioni richieste dalla nota 2 bis dell'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986.

Sussistono pertanto i presupposti per la determinazione del valore imponibile ai sensi dell'art. 1, comma 497, della legge 266/2005 e dell'articolo 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 131/1986, senza rivalutazione dei moltiplicatori e per l'applicazione della tassazione con le aliquote agevolate previste per l'acquisto della prima casa di abitazione.

L'avviso di liquidazione impugnato va pertanto annullato.

La novità della questione trattata, in relazione alla quale non sono stati rinvenuti precedenti giurisprudenziali della Corte di Cassazione, giustifica l'integrale compensazione tra le parti delle spese di giudizio.

P.Q.M.

In accoglimento del ricorso, annulla l'avviso di liquidazione n. 20131T010902000 e dispone l'integrale compensazione tra le parti delle spese di lite.

Rimini, 21 marzo 2017

L'ESTENSORE
Avv. Francesco Marzanga



IL PRESIDENTE
Dott. Maria Teresa Cameli



ILCASO.it