



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE  
DI VENEZIA

SEZIONE 3

riunita con l'intervento dei Signori:

- |                          |          |            |                       |
|--------------------------|----------|------------|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> | VINCI    | SALVATORE  | Presidente e Relatore |
| <input type="checkbox"/> | IANNITTI | DOMENICO   | Giudice               |
| <input type="checkbox"/> | ROSSETTO | GIANFRANCO | Giudice               |
| <input type="checkbox"/> |          |            |                       |

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 1099/2018  
depositato il 12/12/2018

- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° 20171T017287000 REGISTRO 2017  
contro:  
AG. ENT. DIREZIONE PROVINCIALE VENEZIA  
VIA DE MARCHI N. 16 30124 VENEZIA

proposto dal ricorrente:

difeso da:  
SANTI UMBERTO

PADOVA PD

SEZIONE

N° 3

REG.GENERALE

N° 1099/2018

UDIENZA DEL

03/06/2019 ore 09:31

N°

732

PRONUNCIATA IL:

03 06 19

DEPOSITATA IN  
SEGRETARIA IL

06 06 2019

Il Segretario

Assistente Tributario  
ANGELO ERRORE

R.G.R. N. 1099/18 telematico -

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con il ricorso/istanza mediazione ex art. 17-bis d. lgs. n. 546/92, notificato a mezzo p.e.c. all'Agenzia delle Entrate di Venezia in data 07/09/2018, il Sig. \_\_\_\_\_ impugnava l'avviso di rettifica e Liquidazione n. 20171T017287000 di € 12.908,00, notificato in data 8.6.2018, avente ad oggetto la cessione di un compendio immobiliare avvenuta con atto pubblico a rogito del notaio Manente Michele, stipulato l'11.12.2017 e registrato il 29.12.2017, serie 1T, numero 017287.

L'anzidetto compendio immobiliare è identificato in atto come segue:

- unità immobiliare urbana unifamiliare destinata ad abitazione civile su due livelli e disposta su un corpo di fabbrica, con scoperto esclusivo di pertinenza costituito dallo scoperto di cui al mappale 323 di mq 1500 tra scoperto e coperto, e dall'ulteriore terreno di nominali mq 8.500,00, costituito dai mappali 460, 601 e 602, ricadente prevalentemente in zona territoriale omogenea "E2- zone agricole...." identificato al catasto fabbricati del Comune di Treviso al foglio 3, sezione A: mappale 323, cat. A/4 vani 7 r.c.303,68 eretta sull'area identificata in catasto terreni - foglio 3: mappale 323 di ettari 0.15.00 ente urbano;
- e per quanto riguarda i terreni identificati al catasto terreni al foglio 3: mappale 460 di ettari 0.35.00, seminativo, cl. 4, r.d. euro 21,69, r.a. euro 10,85; mappale 601 di ettari 0.02.53, seminativo, cl. 4, r.d. euro 1,57, r.a. euro 0,78; mappale 602 di ettari 0.47.47, seminativo, cl. 4, r.d. euro 29,42, r.a. euro 14,71, per un totale di ha 0.85.00.

Ai fini fiscali, veniva richiesta l'applicazione del disposto di cui all'art. 1, c. 497 della Legge 266/2005, ai sensi del quale in deroga alla disciplina di cui all'art. 43 del Testo Unico Registro 131/1986, per le cessioni aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del citato testo unico.

Anche per i terreni, essendo stati qualificati in atto come pertinenze del fabbricato sopra descritto, veniva richiesta

l'applicazione del regime agevolato del "prezzo valore", ex art. 1 comma 497 della L. 266/2005.

L'Ufficio in sede di controllo, esaminata la planimetria degli immobili depositata in catasto ed il Certificato di destinazione Urbanistica relativo ai terreni, allegati in atto, riscontrava che secondo il C.D.U. i terreni oggetti di compravendita identificati ai mappali 323, 460, 601 e 602 sono classificati in Zona Omogenea "E" Sottozona "E2 - Zone Agricole". Il mappale 323 è area di sedime dell'abitazione e sul mappale 601 vi è la presenza di un impianto g.p.l. servente l'abitazione.

Pertanto, sulla scorta dei documenti in possesso e dei dati acquisiti attraverso gli strumenti informatici a disposizione, ritenuto insussistente il vincolo pertinenziale per i terreni di cui al mappale 460 e 602, l'Ufficio disconosceva i requisiti per l'applicabilità del "prezzo valore" in ordine ai predetti terreni ed emetteva l'impugnato avviso di rettifica e liquidazione con cui rettificava la base imponibile su cui applicare l'imposta di registro individuata nel prezzo dichiarato in atto relativo ai predetti terreni e applicava l'imposta di registro con aliquota del 15% come previsto dall'art. 1, c. 3, della Tariffa Parte Prima allegata al DPR 131/1986.

Il ricorrente eccepiva:

1. in via pregiudiziale, l'illegittimità dell'avviso impugnato per difetto di valida sottoscrizione, posto che nel caso di specie l'atto è stato sottoscritto dal funzionario delegato, dott.ssa \_\_\_\_\_, ovvero da soggetto privo del necessario potere di rappresentanza, in base ad una genericamente asserita delega del direttore provinciale;
2. la violazione e la falsa applicazione dell'art. 1, comma 497, della Legge 266/05 e dell'art. 817 ss codice civile, posto che la motivazione dell'atto impugnato si baserebbe su aspetti errati, privi di pregio e addirittura contraddittori laddove si pretende per il riconoscimento della pertinenzialità del giardino "*l'intenzione del ... di coltivare il terreno*" e che "*a tal fine avesse provveduto a richiedere l'iscrizione nell'apposita sezione INPS dei coltivatori diretti*";

3. sussistenza del requisito oggettivo e soggettivo della pertinenza posto che il terreno avrebbe una “destinazione durevole e funzionale a servizio e ad ornamento” dell’abitazione (requisito oggettivo) e nell’atto di acquisto l’acquirente indica espressamente che lo “*scoperto esclusivo (è) di pertinenza*” (requisito soggettivo) e quindi sussistenza dei requisiti per il riconoscimento della pertinenzialità del terreno ai sensi dell’art. 817 ss. cod. civ. e di conseguenza per l’applicazione dell’art. 1, comma 497, della legge n. 266/05.

Pertanto il ricorrente concludeva per l’annullamento dell’impugnato avviso di liquidazione ed in subordine per l’annullamento parziale dell’atto impugnato e comunque per la condanna della parte resistente al rimborso di quanto eventualmente pagato ma non dovuto, con gli interessi come per legge e per la condanna della parte resistente al pagamento delle spese del giudizio.

Con atto di costituzione in giudizio, l’Agenzia delle Entrate di Venezia eccepiva:

- l’infondatezza del primo motivo del ricorso, posto che come si evince dalla copia dell’atto dispositivo n. 17/2018, prot. n. 2119 del 03.04.2018, contenente delega di firma, e dall’estratto di ruolo del personale dell’Agenzia delle Entrate – terza Area funzionale versati in atti, l’avviso di liquidazione di cui è causa sarebbe stato legittimamente sottoscritto dalla dottoressa, capo team, appartenente alla III Area, su delega del Direttore Provinciale, nel pieno rispetto dell’art. 42 del d.P.R.n. 600/73;
- l’infondatezza del secondo motivo del ricorso, posto che nel caso di specie non vi sarebbe stata alcuna violazione delle norme richiamate dal ricorrente in quanto l’art. 1, comma 497, della Legge 266/05 prevede che “*In deroga alla disciplina di cui all’articolo 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e fatta salva l’applicazione dell’articolo 39, primo comma, lettera d), ultimo periodo, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, per le sole cessioni nei confronti di persone*

*fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. Le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito. Gli onorari notarili sono ridotti del 30 per cento", disposizione che trova applicazione per le cessioni tra persone fisiche aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e alle relative pertinenze (art. 1, c. 497, L. n. 266/2005 ).*

Secondo l'Ufficio, nel caso in esame, il terreno agricolo compravenduto, diversamente da quanto afferma controparte, non sarebbe una pertinenza dell'abitazione, posto che ai sensi dell'art. 817 del cod. civ. *"Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima"* e tenuto conto che mancherebbero i due presupposti fondamentali per la sussistenza del c.d. vincolo pertinenziale, uno di natura oggettiva, secondo il quale la destinazione deve essere durevole e funzionale a servizio o ad ornamento tra un bene e un altro di maggior importanza ai fini del miglior uso di quest'ultimo, e uno di natura soggettiva che richiede la volontà del proprietario della cosa principale di porre la pertinenza in rapporto alla strumentalità con la cosa principale.

Nel caso di specie, secondo l'Ufficio, diversamente da quanto afferma controparte, ai fini della sussistenza del requisito oggettivo, la destinazione agricola dei terreni in base al C.D.U. non sarebbe del tutto influente; infatti, per il mappale 601 - terreno in cui si trova un impianto g.p.l. servente l'abitazione - l'ufficio ha riconosciuto il vincolo di pertinenzialità, mentre per gli altri mappali riconducibili a semplici terreni agricoli in relazione ai quali non è comprovato alcun legame di servizio con l'abitazione ha ritenuto che tali terreni non costituiscano pertinenza dell'abitazione a maggior ragione in

considerazione del fatto che sui predetti terreni gravava un diritto di prelazione a cui gli aventi diritto hanno rinunciato (come si legge nell'atto di compravendita, pag 6) e del fatto che a pag. 7 del medesimo atto è stato formalizzato che ai fini dell'esercizio del predetto diritto da parte di questi, solo il mappale 601, pur costituendo terreno, rappresenta una stretta pertinenza dell'abitazione stante la presenza di un impianto g.p.l. servente l'abitazione. Dunque se gli aventi diritto avessero esercitato il diritto di prelazione sarebbe stato possibile alienare a terzi solo l'abitazione con l'esclusiva pertinenza rappresentata dal mappale 601 in cui, come detto, vi è la presenza di un impianto gpl servente l'abitazione che nell'atto di compravendita viene definito di "stretta pertinenza" dell'abitazione.

Diversamente, poi, da quanto afferma parte avversa, anche la dimensione del "giardino" di mq 8.500 (i terreni agricoli in discussione), in considerazione della categoria catastale dell'abitazione quale casa popolare, non potrebbe essere riconducibile a pertinenza dell'abitazione posto che l'uso abitativo dell'immobile, qualificato come abitazione popolare non potrebbe avere come pertinenza un "giardino" delle dimensioni di circa un ettaro, ragion per cui non si ravviserebbe nella dichiarata pertinenza quella complementarietà funzionale e accessoria con il bene principale (casa popolare). Precisava l'Ufficio che quanto al caso analogico citato da controparte relativo alla risoluzione n. 149 del 2008 dell'Agenzia delle Entrate, si trattava di un appezzamento di terreno di circa 20.000 mq, al centro del quale, però, si elevava una villa padronale di circa 320 mq e non, come nella specie, una abitazione popolare.

Precisava, altresì, l'Ufficio che anche guardando la planimetria catastale e le stampe da google maps (allegate) si evince che i mappali 602 e 460 sono meri terreni agricoli che oggettivamente non presentano un legame di servizio con l'abitazione. Dalle predette stampe sembra evincersi che solo il terreno relativo al mappale 323 e 601 risulta recintato quale scoperto esclusivo di pertinenza con esclusione, invece, dei mappali 602 e 460, meri terreni agricoli che, nel caso specifico, non fungono neanche da giardino.

Quanto alla sussistenza del requisito soggettivo, ovvero della volontà del proprietario della cosa principale di porre la pertinenza in

un rapporto di strumentalità funzionale con la cosa principale, l'Ufficio rilevava che non sarebbe sufficiente la mera volontà del proprietario in tal senso ai fini della sussistenza del vincolo pertinenziale.

Diversamente da quanto afferma controparte, infine non sarebbero contraddittorie le considerazioni fatte dall'Ufficio che, tenuto conto del caso specifico, apparirebbe più oggettivo considerare l'abitazione al servizio del fondo e non viceversa ed a conferma di ciò sarebbe bastato semplicemente che il ricorrente abbia provveduto a coltivare il terreno in questione e a richiedere l'iscrizione nell'apposita sezione Inps.

Pertanto l'Agenzia delle Entrate di Venezia eccepiva:

- il rigetto del ricorso proposto, in quanto infondato in fatto e in diritto, con conseguente conferma nella legittimità e nel merito dell'operato dell'Ufficio;
- in ogni caso, la condanna del ricorrente al pagamento delle spese del giudizio.

All'udienza del 3.6.2019 la controversia è stata posta in decisione.

#### DIRITTO ED OSSERVAZIONI

Il ricorso è fondato e va ACCOLTO.

Il primo motivo del ricorso è infondato posto che l'Agenzia delle Entrate di Venezia ha versato agli atti di causa la copia dell'atto dispositivo n. 17/2018, prot. n. 2119 del 03.04.2018, contenente la delega di firma, e dell'estratto di ruolo del personale dell'Agenzia delle Entrate – terza Area funzionale, dai quali documenti si evince chiaramente che l'impugnato avviso di liquidazione è stato legittimamente sottoscritto dalla dottoressa, capo team, appartenente alla III Area (carriera direttiva), su delega del Direttore Provinciale, nel pieno rispetto dell'art. 42 del d.P.R.n. 600/73.

Il secondo motivo del ricorso, relativo al merito della questione, è invece fondato e meritevole di accoglimento.

Osserva la Commissione che nessuna norma prevede dei limiti di superficie di terreno da poter considerare come pertinenza dell'abitazione, posto che l'art. 817 del cod. civ. prevede soltanto che *“Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad*

*ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima*", considerato che l'Agenzia delle Entrate non ha documentato in alcun modo la diversa destinazione del terreno in contestazione e che, invece, il ricorrente, tra l'altro di professione "maestro" e non già di coltivatore diretto, con adeguata documentazione fotografica ha dimostrato e documentato che il terreno in contestazione non viene adibito ad uso agricolo ma soltanto ad area pertinenziale ed ornamentale dell'abitazione, essendo in esso collocati vari giochi ed accessori che lo possono indubbiamente far ritenere pertinenza dell'abitazione, a prescindere dalla sua relativa superficie che è da ritenere irrilevante ai fini della diversa destinazione.

Pertanto, dovendosi ritenere sussistenti i due requisiti soggettivo ed oggettivo previsti dalla citata norma, i terreni in questione vanno considerarsi pertinenti e complementari alla relativa casa e l'impugnato avviso di rettifica e liquidazione va ritenuto, invece, infondato e illegittimo.

Tenuto conto della particolare e singolare questione trattata, si giustifica la compensazione delle spese del giudizio tra le parti.

P.Q.M.

La Commissione accoglie il ricorso ed annulla l'atto impugnato.

Spese compensate.

Così deciso a Venezia-Mestre il 3.6.2019

IL PRESIDENTE ESTENSORE

(Dot. Salvatore Vinci)

