

# Fabbricato ceduto e poi demolito, non rileva il valore dell'area di risulta

## Imposta di registro

L'ufficio deve esclusivamente riferirsi al valore dell'immobile oggetto di trasferimento

Stop alla riqualificazione perché non si avvale dell'articolo 20 Dpr 131/86

**Marco Nessi**  
**Roberto Torelli**

L'ufficio non può fare riferimento al valore dell'area di risulta del fabbricato ceduto sulla base delle considerazioni, più o meno fondate, della sua successiva demolizione, ma solo ed esclusivamente al valore dell'immobile oggetto di trasferimento, così come è stato dedotto e voluto dalle parti nell'atto di compravendita.

È quanto espresso dalla Cgt di secondo grado della Puglia nella sentenza del 5 giugno scorso n. 1702/1/2023 (presidente Ancona, relatore Celentano).

### La vicenda

Nel caso esaminato, una Sas acquistava un fabbricato (categoria A/4) e un terreno attiguo allo stesso. L'ufficio rettificava in aumento il valore del fabbricato ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro (ex articoli 51, comma, 3, e 52, comma 2-bis, Dpr 131/1986), valutando la cubatura che esprime l'area di risulta su cui insisteva il fabbricato successivamente demolito sulla base dei prezzi di mercato mediamente praticati nel triennio precedente. In particolare:

- il valore del suolo edificabile veniva rideterminato tenendo conto del prezzo di vendita dichiarato o definito in altri atti della medesima zona;
- il valore del fabbricato veniva rideterminato considerando che,

prima dell'acquisto dello stesso, la parte acquirente aveva presentato una richiesta di permesso di costruire finalizzata alla costruzione di un fabbricato residenziale previa demolizione del fabbricato esistente e accorpando il terreno adiacente acquistato con il medesimo atto.

### Il giudizio

Nel primo grado di giudizio, la Ctp di Bari accoglieva il ricorso del contribuente, evidenziando che l'avviso di accertamento era stato giustificato utilizzando atti relativi al trasferimento di terreni/aree edificabili e non di fabbricati. Pertanto il confronto dei beni trasferiti non era stato omogeneo.

In sede d'appello, la Corte di giustizia tributaria della Puglia ha affermato due principi.

❶ Da un lato ha confermato l'illegittimità del modus operandi dell'ufficio in quanto ai fini della riqualificazione dell'atto stipulato, l'accertamento non era stato effet-

tuato avvalendosi dell'articolo 20 del Dpr 131/1986, ovvero la disposizione che consente di applicare l'imposta di registro secondo la intrinseca natura e gli effetti giuridici dell'atto presentato alla registrazione. Peraltro, proprio in considerazione di questa disposizione, l'ufficio non avrebbe dovuto fare riferimento al valore dell'area di risulta del fabbricato ceduto sulla base della sua successiva demolizione, ma avrebbe dovuto basarsi solo ed esclusivamente sul valore dell'immobile oggetto di trasferimento (ovvero il fabbricato), così come è stato dedotto e voluto dalle parti nell'atto di compravendita.

❷ Dall'altro la Corte ha riconosciuto la legittimità dell'avviso di accertamento limitatamente alle modalità di rideterminazione del valore dell'area edificabile, in quanto contenente tutti gli elementi essenziali relativi agli atti assunti a riferimento per la determinazione di tale valore.