

Sentenza n. 3684 del 24 novembre 2020
della Commissione Tributaria Regionale Roma, Sez. II

- sull'appello n. 1898/2019 depositato il 26/03/2019

- avverso la pronuncia sentenza n. 14721/2018 Sez:18 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di ROMA

contro:

COMUNE DI ROMA
VIA OSTIENSE 131/L 00100 ROMA

proposto dall'appellante:

Atti impugnati: - AVVISO DI ACCERTAMENTO n. (...) IMU 2012

RITENUTO IN FATTO

Con ricorso alla C.T.P. di Roma, s.r.l. impugnava l'avviso di accertamento ed irrogazione di sanzioni avente ad oggetto l'IMU dovuta per l'anno di imposta 2012, lamentando di essere ancora in attesa del rilascio della concessione da parte del Comune di Roma nonostante pronunce favorevoli sia del TAR che del Consiglio di Stato ed evidenziando come il mancato riconoscimento dell'ultimazione dei lavori da parte dell'amministrazione comunale comporti il venir meno del presupposto per l'assoggettamento ad IMU del complesso immobiliare, ritenendo, al più, applicabile una imponibilità al 50%. Eccepiva inoltre l'irrilevanza dell'avvenuto accatastamento dell'immobile in quanto puramente formale in assenza della necessaria definizione urbanistica e meramente finalizzato alla futura vendita del medesimo. Lamentava, infine, il mancato riconoscimento di quanto versato con riferimento al terreno sul quale insiste l'unità immobiliare e si opponeva alla irrogazione delle sanzioni, stante l'oggettiva condizione di incertezza sulla portata e l'ambito di applicazione delle disposizioni da applicarsi al caso di specie.

Roma Capitale, nel costituirsi in giudizio, resisteva e chiedeva rigettarsi il ricorso.

Con sentenza n. 14720/18/18, in data 14.06-23.07.2018, l'adita Commissione Tributaria Provinciale di Roma respingeva il ricorso, compensando le spese di lite sul presupposto dell'avvenuta iscrizione in catasto dell'immobile e della mancata attivazione della procedura intesa a fruire delle riduzioni per inagibilità dell'immobile.

Con atto di appello spedito per la notifica in data 25.02.2019, indi depositato in data 26.03.2019, s.r.l. proponeva appello avverso detta, sentenza, sostenendo 1) che i ritardi nel rilascio dei provvedimenti abilitanti da parte del Comune di Roma non avevano consentito alla società appellante di dichiarare il fine lavori e così ottenere l'agibilità indispensabile per vendere le unità immobiliari realizzate, 2) che l'iscrizione catastale degli immobili in categoria (...) era frutto di una induzione in errore operata dal Comune di Roma, senza colpa della contribuente, sicchè ben poteva essere emendato anche in fase contenziosa, 3) che, in subordine, poteva essere ottenuta la riduzione dell'imposta al 50% ai sensi dell'art. 8, comma 1, D.Lgs. n. 504 del 1992, 4) che, infine, sussistevano i presupposti per l'applicazione del cumulo giuridico delle sanzioni.

Si costituiva in giudizio Roma Capitale, resistendo e chiedendo rigettarsi l'appello.

La causa è stata trattenuta in decisione all'udienza del 29/09/2020.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1)- Va disattesa la preliminare eccezione riguardante l'inammissibilità dell'appello per difetto di specificità dei motivi.

Invero, per giurisprudenza consolidata, lo svolgimento delle deduzioni dell'appellante in contrapposizione alle argomentazioni contenute nella sentenza di primo grado assolve l'onere di impugnazione specifica imposto dall'art. 53 del D.Lgs. n. 546 del 1992, anche in ragione del carattere devolutivo pieno, nel processo tributario, dell'appello, mezzo quest'ultimo non limitato al controllo di vizi specifici, ma rivolto ad ottenere il riesame della causa nel merito (cfr., da ult., Cass., n. 4558/2017). Cosicché, nella specie, il complessivo contenuto dell'atto di appello consente di far ritenere assolto l'onere di specifica impugnazione.

2)-I primi tre motivi d'appello, da trattarsi congiuntamente, sono infondati.

Ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del D.Lgs. n. 504 del 1992, "presupposto dell'imposta comunale sugli immobili è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa".

Per fabbricato rilevante ai fini ICI deve intendersi l'unità immobiliare iscritta, o che deve essere iscritta, nel catasto edilizio urbano, alla luce dell'articolo 2, comma 1, lett. a), del citato d.lgs. Tale disposizione precisa che se detta unità è di nuova costruzione va sottoposta a tassazione a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, o, se antecedente, da quella in cui è comunque utilizzata ("il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori").

Tale previsione deve essere posta in relazione alla successiva disposizione contenuta nell'articolo 5, che correla la base imponibile al valore dell'immobile, così come determinata sulla base della rendita catastale.

I principi esposti sono validi anche per l'IMU, posto che l'art. 13, comma 2, D.L. n. 201 del 2011, applicabile *ratione temporis*, individua il presupposto della predetta imposta nel possesso degli immobili e richiama, a tal fine, le definizioni di cui all'art. 2 D.Lgs. n. 504 del 1992, mentre l'art. 13, comma 3, D.L. n. 201 del 2011 richiama, per la determinazione della base imponibile costituita dal valore dell'immobile, l'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 D.Lgs. n. 504 del 1992.

In questo quadro di riferimento, l'imposta è dovuta per il solo fatto che si sia provveduto all'accatastamento, restando estranea alla sfera attinente al rapporto tributario tutto quanto afferisce alla effettiva abitabilità del bene stesso, ovvero alle sue caratteristiche igienico-sanitarie (Cass., n. 11646/2019). La legge, infatti, non richiede fra i presupposti dell'imposta la regolarità urbanistica dell'immobile (Cass., n. 30814/2017; n. 7905/2005).

La doglianza relativa ai ritardi nella emissione dei provvedimenti amministrativi è estranea alla vicenda qui esaminata, ben potendo la contribuente agire per tali ritardi a fini risarcitori nelle competenti sedi.

Occorre ancora precisare che, ai fini dell'assoggettabilità ad imposta dei fabbricati di nuova costruzione, il criterio, previsto dall'articolo 2 D.Lgs. n. 504 del 1992, della data di ultimazione dei

lavori, ovvero di quella anteriore di utilizzazione, ha natura alternativa, acquistando rilievo esclusivamente quando il fabbricato non sia iscritto ancora in catasto, realizzando tale iscrizione, di per sé, il presupposto principale, per sottoporre il bene all'imposta. Ciò perché l'iscrizione di una unità immobiliare (preesistente o di nuova costruzione) al catasto edilizio costituisce presupposto sufficiente per l'assoggettamento del bene all'IMU, ma non anche necessario, essendo l'imposta dovuta fin da quando il bene presenti le condizioni per la sua iscrivibilità, cioè da quando lo stesso possa essere considerato fabbricato, in ragione dell'ultimazione dei lavori relativi alla sua costruzione, ovvero dal momento in cui lo stesso sia stato precedentemente utilizzato (Cass., n. 8781/2015; n. 15177/2010).

A fronte di ciò, l'obiezione che il bene non sia stato ancora ultimato non è condivisibile, sia perché il bene stesso risulta accatastato, sia perché nessun elemento documentale in atti depone per la non ultimazione del bene; ed anzi, proprio le ragioni sostenute dalla contribuente appellante inducono a ritenere il contrario, allorché asserisce di non aver potuto formalizzare il fine lavori per la mancata emissione dei titoli abilitanti in sanatoria (il che equivale a dire che i lavori di costruzione delle unità immobiliari sono di fatto ultimati e che sono mancanti solo degli adempimenti burocratici cui si reputa ostativa una condotta omissiva della Amministrazione locale circa la emissione dei richiesti provvedimenti di condono). Né, ancora, può sostenersi che l'iscrizione in catasto fosse errata, essendo le deduzioni offerte in proposito del tutto generiche e trattandosi di unità immobiliari non alienabili - secondo le stesse asserzioni della parte contribuente - per mancanza di abitabilità, non perché non accatastabili per altri motivi.

Né, infine, è applicabile la invocata disposizione di cui all'art. 8 D.Lgs. n. 504 del 1992, poiché, in disparte la mancanza di accertamenti tecnici che comprovino lo stato di fatiscenza dedotto, in realtà non vengono in considerazione immobili inagibili o inabitabili, ma piuttosto unità immobiliari di fatto ultimate per le quali devono ancora essere emessi i titoli abilitanti in sanatoria e il certificato di abitabilità, unità per le quali dunque non è applicabile la riduzione del 50% dell'imposta.

3)- Con riferimento al quarto motivo d'appello, giova richiamare il seguente principio di diritto: "in tema di sanzioni amministrative per violazioni tributarie, l'istituto della continuazione, sancito dall'art. 12, comma 5, del D.Lgs. n. 472 del 1997, secondo cui "quando violazioni della stessa indole vengono commesse in periodi di imposta diversi, si applica la sanzione base aumentata dalla metà al triplo", è applicabile anche all'ICI" (Cass., n. 11831/2020; n. 18423/2018; n. 26077/2015; n. 3265/2012).

Nella fattispecie, il Comune di Roma ha applicato, per l'anno di imposta in esame 2012, la sanzione minima del 30%.

La società contribuente deduce di aver ricevuto più contestazioni nel corso degli anni a far data dall'anno di imposta 2010, ma nessuna documentazione offre in proposito.

La Commissione ha tuttavia contezza della pendenza di altro accertamento relativo all'anno di imposta 2013, dove era stata applicata la stessa sanzione minima del 30%.

E, dunque, posto che l'irrogazione delle sanzioni minime del 30% in ambedue gli accertamenti conosciuti dalla Commissione si pone in violazione della disposizione dell'art. 12, comma 5, D.Lgs. n. 472 del 1997, nei termini sopra richiamati, è stata ridotta al 15% la sanzione irrogata relativamente all'anno di imposta 2013 nel procedimento iscritto al n. 1897/2019 R.G.A.

Conseguentemente va confermata la sanzione irrogata per l'anno 2012 nella misura del 30% contenuta nell'avviso di accertamento impugnato.

4)- In ragione della sostanziale fondatezza delle doglianze in materia di continuazione delle sanzioni amministrative irrogate, ridotte in virtù dell'istituto della continuazione in procedimento relativo all'IMU dovuta per l'anno di imposta 2013, le spese del grado debbono essere compensate.

P.Q.M.

La Commissione respinge l'appello e compensa le spese del grado.

Così deciso, in Roma, il 29 settembre 2020.