

Sentenza del 13/11/2024 n. 1312 - Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Toscana Sezione/Collegio 3

Intitolazione:

Nessuna intitolazione presente

Massima:

Nessuna massima presente

Testo:

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La controversia concerne l'impugnazione di un avviso di accertamento emesso in relazione al classamento di due unità immobiliari, di nuova costruzione, poste in comune di Empoli via G. V. n. X di cui la parte aveva proposto il classamento in A/2 ma che l'ufficio attraverso l'atto di classamento impugnato ha ritenuto di mantenere in categoria A/1 : in particolare, il primo appartamento, sub X, è sito al piano terreno, di 6 vani catastali, pari a 123 mq dichiarati nel Docfa, e con un resede esclusivo di mq. 261,00 e il secondo appartamento, sub 506, è sito al piano terzo ed al piano quarto del fabbricato, collegati mediante scala interna, di 11,5 vani catastali più balconi e terrazzi, di mq. 200 dichiarati nel Docfa.

La parte contribuente ha impugnato il classamento, evidenziando come alcuni dei locali degli appartamenti presentavano un'altezza di m. 2,40 e, inoltre, il classamento nella categoria A/1 più gravoso fiscalmente, in relazione alla presenza di particolari tecnologie di "risparmio energetico", avrebbe comportato una limitazione alla diffusione di tali nuove modalità costruttive; chiedeva, quindi, la conferma del classamento proposto nella categoria castale A/2.

Ha resistito l'Agenzia delle Entrate con controdeduzioni, evidenziando che la tipologia degli impianti non solo di risparmio energetico ma anche tecnologici, rendevano siffatte abitazioni di particolare pregio e consentivano di fruire di una specifica certificazione ARRR; inoltre, la conferma del classamento in A/1 era avvenuto per comparazione con unità abitative simili.

La CGT I° ha accolto il ricorso, ritenendo che siccome il classamento in categoria A/1 era dovuto alle (sole) caratteristiche relative al miglioramento del risparmio energetico di cui l'edificio era senza dubbio dotato, ha ritenuto che ciò avrebbe comportato un deterrente alla diffusione di tali tipologie di appartamenti, andando a collidere con la volontà legislativa di diffondere invece le strutture ecocompatibili.

Avverso tale sentenza, l'Agenzia delle Entrate ha interposto appello presso questa CGT II°, evidenziando come la conferma del classamento in A/1 non era dovuto solo al sistema di certificazioni dell'efficienza e del risparmio energetico, nonché al miglioramento della qualità di vita e di confort abitativo che comportava che l'edificio era stato progettato con scelte impiantistiche e accorgimenti costruttivi di elevato livello, ma era dovuto anche alle caratteristiche intrinseche dell'edificio e alla sua struttura, che era in acciaio con tamponamenti esterni in parete multistrato 2 a secco, isolate con lana di roccia a densità variabile. Inoltre, sulla copertura piana era presente un impianto fotovoltaico da 7 kWp. I singoli appartamenti erano climatizzati da un impianto a pavimento radiante alimentato da pompe di calore aria-acqua, inoltre, ogni appartamento era provvisto di impianto di ventilazione meccanica controllata con recupero di calore e deumidificazione, tutte caratteristiche che presentano, attualmente, di per sé, un lusso. Infine, nell'avviso di accertamento era stata esposta la comparazione con appartamenti classificati anch'essi in A/1, di cui uno oggetto di sentenza favorevole all'ufficio divenuta definitiva.

Resisteva la parte contribuente con controdeduzioni.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello dell'ufficio merita accoglimento.

Va, in via preliminare, rilevato come, secondo la giurisprudenza della S.C., "in tema di estimo catastale, in assenza di una specifica definizione legislativa delle categorie e classi, la qualificazione di un'abitazione come "signorile", "civile" o "popolare" corrisponde alle nozioni presenti nell'opinione generale in un determinato contesto spazio-temporale e non va mutuata dal **d.m. 2 agosto 1969**, atteso che il procedimento di classamento è volto all'attribuzione di una categoria e di una classe e della relativa rendita alle unità immobiliari, mentre la qualificazione in termini "di lusso", ai sensi del citato d.m., risponde alla finalità di precludere l'accesso a talune agevolazioni fiscali" (Cass. n. 2250/21).

Nella specie, la tesi del contribuente, esposta lungamente anche in sede di discussione, secondo cui la categoria A/1 ricomprenderebbe solo gli appartamenti nei quali il lusso costituisce una caratteristica di pregio superfluo e sovrabbondante mentre non riguarderebbe le caratteristiche intrinseche dell'immobile, non risulta pertinente: infatti, secondo la S.C., il provvedimento di attribuzione della rendita catastale di un immobile è un atto tributario che inerisce

al bene che ne costituisce l'oggetto, secondo una prospettiva di tipo "reale", riferita alle caratteristiche oggettive (costruttive e tipologiche in genere), che costituiscono il nucleo sostanziale della cd. "destinazione ordinaria" (Cass. nn. 22166/20, 24078/20, 29221/22).

Nella specie, le caratteristiche strutturali dell'edificio nel quale gli appartamenti erano inseriti, compresi non solo degli accorgimenti di risparmio energetico ma anche degli impianti tecnologici complessivi e delle finiture, nonché l'ampiezza degli appartamenti e del resede e del terrazzo, giustificano l'attribuzione della categoria di appartamento "signorile" (quindi A/1), visto che nella città di Empoli sono i più moderni ed efficienti e, conseguentemente anche i più lussuosi.

Infine, l'ufficio si è premurato di sottolineare come la metodologia comparativa con l'"unità tipo" è stata del pari seguita prima dell'emissione dell'avviso di accertamento, così che la categoria A/1 è giustificata anche dall'omogeneità catastale con appartamenti simili.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Accoglie l'appello.

Condanna Le R. sas di G. M. & C. a pagare le spese di lite che liquida in u20AC 1.500,00, onnicomprensive.