

Giurisprudenza

Nessuna agevolazione per l'acquisto di un terreno adibito a campo da golf

23 Giugno 2022

Non spetta quella denominata “piccola proprietà contadina” per omessa conduzione e coltivazione diretta del fondo acquisito, poiché vi è stato realizzato un impianto sportivo



Nel caso di compravendita di un terreno che è stato utilizzato dal compratore per la costruzione di un impianto sportivo per il gioco del golf non spetta l'agevolazione per la cosiddetta “piccola proprietà contadina” per omessa conduzione e coltivazione diretta del fondo acquisito. Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza n. 8277 del 14 marzo 2022, con cui ha accolto il ricorso dell'Agenzia delle entrate.

Il giudizio in commento prende spunto dal ricorso presentato da una società avverso un avviso di rettifica e liquidazione di maggiore imposta di registro, ipotecaria e catastale in ragione dell'attribuzione, ad un terreno compravenduto, di un differente valore rispetto a quello dichiarato dalla parte.

I gradi di merito dinanzi la Ctp di Sassari e la Ctr della Sardegna si risolvevano in sostanziali rigetti (ipotesi di cosiddetta “doppia conforme” prevista dal quinto comma dell'articolo 348-ter cpc) delle ragioni di controparte che ha affidato la cassazione della pronuncia di secondo grado ha tre motivi di doglianza.

L'Agenzia delle entrate ha resistito con controricorso.

Con il primo motivo di ricorso, controparte lamenta la violazione di norme di diritto (nella specie,

articolo 1, comma 41, della legge n. 220 del 2010 e articolo 2697 cc) in quanto la Ctr avrebbe omesso di valutare le risultanze documentali attestanti il possesso, in termini soggettivi e oggettivi, delle agevolazioni riconosciute per la cosiddetta *"piccola proprietà contadina"* nel caso della compravendita in contestazione.

Anche con il secondo motivo di doglianza, la ricorrente censura l'inosservanza di specifiche disposizioni legislative (nel caso in esame, gli articoli 49 e 50 Dpr n. 350/2001 e l'articolo 2697 cc) in quanto la Ctr non avrebbe correttamente determinato l'assenza di abusi edilizi alla data di acquisto dei terreni.

Gli Ermellini, con la pronuncia in argomento, hanno ritenuto dette eccezioni del tutto inammissibili per la semplice ragione che, seppur ammantate dalla prospettazione di presunte violazioni di norme di legge, nella sostanza si risolvono nella surrettizia richiesta di un vaglio di merito del tutto precluso in sede di legittimità.

Secondo la Cassazione, i giudici di secondo grado hanno correttamente valutato la non sussistenza dei requisiti per l'applicazione dell'agevolazione denominata *"piccola proprietà contadina"* per omessa conduzione e coltivazione diretta del fondo acquisito, essendo stato ivi realizzato un impianto sportivo per il gioco del golf.

Il tutto in palese assenza di concessione edilizia ed autorizzazioni comunali ed essendo dunque emerso, da indagini di fatto, che sui fondi non vi era traccia di pratica di attività di coltivazione diretta dell'area acquistata.

Con il terzo ed ultimo motivo di ricorso, controparte lamenta sempre violazione di norme di diritto (articolo 52, comma 2-bis del Dpr n. 131/1986; articolo 3 della legge n. 241/1990; articolo 7, comma 1, della legge n. 212/2000) in quanto l'atto originariamente impugnato sarebbe stato emesso sulla base di un mero rinvio, nello stesso, al rapporto redatto dall'ufficio Prevenzione abusi del settore urbanistico del Comune di Olbia e in assenza di alcun vaglio critico delle relative risultanze.

Tale eccezione è stata valutata del tutto priva di fondamento in quanto il richiamo operato nell'atto impositivo alle risultanze contenute nel rapporto redatto dal responsabile del settore Controllo edilizia e Prevenzione abusi del Comune di Olbia non possa essere valutato alla stregua di un'acritica valutazione, da parte dell'ufficio impositore, del contenuto motivazionale delle stesse.

Al contrario, la valenza degli elementi risultanti da detto rapporto è risultata, seppure in forma implicita, assolutamente condivisa dall'ufficio accertatore il quale ha puramente e semplicemente applicato, sul punto, il costante insegnamento della suprema Corte per cui *"in tema di avviso di accertamento, la motivazione per relationem con rinvio alle conclusioni contenute nel verbale redatto dalla Guardia di Finanza nell'esercizio dei poteri di polizia tributaria, non è illegittima per*

manca di autonoma valutazione da parte dell'Ufficio degli elementi da quella acquisiti, significando semplicemente che l'Ufficio stesso, condividendone le conclusioni, ha inteso realizzare un'economia di scrittura che, avuto riguardo alla circostanza che si tratta di elementi già noti al contribuente, non arreca alcun pregiudizio al corretto svolgimento del contraddittorio (cfr. Cass. n. 32957/2018, 30560/2017)".

di

Giuseppe Forlenza

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/nessuna-agevolazione-lacquisto-terreno-adibito-campo-golf>