



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE
DI MILANO

SEZIONE 22

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	GIUCASTRO	MARCELLO	<u>Presidente</u>
<input type="checkbox"/>	MICELI	CONCETTA	<u>Relatore</u>
<input type="checkbox"/>	PREDA	MIRCO	<u>Giudice</u>
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n.
depositato il

- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE
- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE
- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE
contro:

AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE I DI MILANO

proposto dai ricorrenti:

difeso da:

difeso da:

difeso da:

SEZIONE

N° 22

REG.GENERALE

N°

UDIENZA DEL

N°

PRONUNCIATA IL:

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

Segretario



Svolgimento del processo

Il ricorso è proposto avverso l'avviso di liquidazione dell'imposta per imposta di registro, ipotecaria e catastale, determinate ai sensi dell'art.20 del DPR 26 aprile 1986, n.131, in relazione agli atti:

- Atto n° ... serie 1T registrato il 3/7/2013 presso l'Ufficio di Milano 1;
- Contratto di compravendita di azioni del 3/10/2013 e girata azionaria del 3/10/13;
- Atto n° ... serie 1T registrato il 17/10/2013 presso l'Ufficio di Milano 1.

L'Ufficio ha inquadrato tali atti come un'operazione di trasferimento d'azienda per il tramite di " ... alla società " ... in breve " ...", quale società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati, denominato " ...". Il trasferimento d'azienda è avvenuto tramite la fase del trasferimento del ramo di azienda alla neocostituita società " ...", successivamente sono state cedute le quote di partecipazione della " ... a " ...", che agiva in nome e per conto del fondo " ...", nonché, con atto separato, anche gli immobili. Queste operazioni di conferimento di ramo di azienda e cessione immobiliare si inseriscono in un contesto più ampio avente ad oggetto l'acquisizione da parte di " ... del controllo esclusivo del ramo di azienda immobiliare di " ... in breve " ...", direttamente o tramite controllate o partecipate; si è trasferito al fondo " ... gestito da " ...", un portafoglio immobiliare, oltre il 100% delle quote della società di nuova costituzione, la " ...", ove erano stati previamente trasferiti tutti i diritti relativi allo sfruttamento economico/commerciale di tali immobili.

L'Ufficio ha inoltrato questionari ed ha incontrato le parti che hanno contestato la ricostruzione dell'Ufficio sostenendo che l'operazione descritta è priva di sostanza economica e risponde ad una strategia articolata in relazione al divieto che l'attività di gestione immobiliare possa essere svolta dal fondo.

L'ufficio ritiene, al contrario, che sia avvenuta una complessa azione di trasferimento al fondo " ...", sia degli immobili che delle aziende e che vi sia il collegamento negoziale per potere procedere ai sensi dell'art.20 del DPR 131/86, anzi la stessa " ..." descrive in tal modo l'operazione nel procedimento davanti l'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato; tale descrizione conferma trattarsi di cessione di ramo di azienda immobiliare, in cui i singoli contratti sono parti di un unico e complesso quadro ed è la stessa situazione che è risultata nel contraddittorio tra le parti dove emerge un fine ultimo ed unico, il collegamento negoziale dei singoli atti, infatti la risultanza finale è che gli

PQ



immobili sono ceduti direttamente al Fondo ed il ramo di azienda costituito dalla gestione del centro commerciale è conferito alla società neocostituita Granato, le cui azioni sono interamente cedute al Fondo per il tramite del suo gestore.

L'Ufficio ritiene applicabile l'art. 20 del DPR 131/86 in quanto l'art.20, dove l'oggetto dell'imposta di registro è individuabile nella capacità contributiva commisurabile a fatti che appalesano una capacità contributiva, non è una norma meramente interpretativa, ma è funzionale alla ricostruzione dell'elemento strutturale del rapporto tributario, dato dagli effetti giuridici indicativi di una capacità contributiva privilegiando il dato giuridico reale conseguente alla natura intrinseca degli atti e ai loro effetti giuridici, rispetto a ciò che è formalmente enunciato, anche in maniera frazionata in uno o più atti, senza dovere provare l'intento elusivo. Nel caso in esame si concentrano in un unico soggetto sia la proprietà degli immobili ubicati nelle gallerie commerciali, sia la gestione delle stesse gallerie, attraverso il controllo dell'intero capitale sociale della "la natura giuridica del fondo e le finalità istituzionali dello stesso non sono ostative alla qualificazione dell'operazione nei termini unitari di una cessione di azienda". Conseguentemente l'Agenzia delle Entrate ha emesso l'avviso di accertamento in questione contestualmente agli avvisi riguardanti le altre società che possono esser così riepilogati:

oltre altro avviso riguardante la cessione degli immobili, oggetto di separato ricorso.

Il ricorrente espone i suoi motivi di doglianza:

1. violazione e falsa applicazione dell'art.20 del TUR per totale erroneità della ricostruzione operata dall'Ufficio sul piano economico-sostanziale, quanto alla (in-)esistenza di una azienda trasferita al fondo, e quindi alla intrinseca natura e agli effetti degli atti portati a registrazione;
2. ulteriore violazione e falsa applicazione dell'art.20 del TUR in relazione all'asserita coincidenza tra il soggetto destinatario degli immobili ed il soggetto destinatario delle licenze;



3. illegittimità dell'avviso per violazione e falsa applicazione dell'art.20 del TUR in quanto tale disposizione si riferisce unicamente agli effetti giuridici e non a quelli asseritamente economici degli atti;
4. illegittimità dell'avviso per violazione e falsa applicazione dell'art.20 del TUR in combinato disposto con l'art.10-bis dello Statuto del Contribuente;
5. violazione della Direttiva Comunitaria n.2008/7/CE.

Conclude chiedendo l'annullamento dell'atto per i motivi esposti con vittoria di spese.

Si costituisca l'Ufficio sostenendo di avere bene operato nell'emettere l'atto oggetto del presente giudizio, contesta quanto affermato dal ricorrente, ribadisce che la reale operazione del trasferimento del ramo di azienda in favore di a con essa, del relativo portafoglio immobiliare, per il tramite dell'acquisto del 100% delle quote della risulta chiaramente dalla situazione prospettata ad e dal provvedimento di archiviazione della stessa autorità, cita giurisprudenza e conclude chiedendo la riunione dei procedimenti per connessione oggettiva, nel merito di rigettare il ricorso con condanna al pagamento delle spese. Successivamente deposita una breve memoria a sostegno e una nota di deposito in data 10/4/2017.

Il ricorrente deposita una memoria illustrativa a sostegno di quanto affermato nel ricorso ed allega giurisprudenza favorevole.

All'udienza di trattazione, udita la relazione introduttiva, le parti ribadiscono quanto già esposto nei propri atti ed insistono sulle rispettive posizioni.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il ricorso è fondato e deve essere accolto. L'Ufficio in un atto, definito "scarno" dal ricorrente, in realtà non prolioso e chiaramente motivato, ha espresso le ragioni di fatto, logiche e giuridiche, che hanno portato all'emissione dello stesso nonostante le doglianze del contribuente, riportate in breve nell'atto oggetto di impugnazione, senza cadere in alcuna confusione di ruoli dei soggetti coinvolti nel trasferimento e neppure nell'erronea omissione dell'applicazione dell'art.10 bis dello Statuto del Contribuente come lamentato dal ricorrente. Peraltro il Collegio non condivide le risultanze, per quanto ben motivate, alle quali è pervenuto l'Ufficio che si è basato sulla successione temporale delle attività acquisitive in capo ai soggetti coinvolti, sulla dichiarazione e al conseguente provvedimento di liquidando le doglianze del ricorrente sulle regole che riguardano il divieto di attività imprenditoriale del fondo con un'apodittica affermazione: "la

li



natura giuridica del fondo e le finalità istituzionali dello stesso non sono ostative alla qualificazione dell'operazione nei termini unitari di una cessione di azienda".

Si deve innanzitutto osservare che la dichiarazione ad *ad* *nde* al fine diverso di consentire la valutazione della correttezza della concentrazione dell'attività commerciale per garantire la libera concorrenza nel mercato, non certo la correttezza della tassazione effettuata, come il provvedimento della Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, valuta l'operazione per lo stesso aspetto ed oltretutto, mentre nella descrizione dell'operazione si riferisce all'acquisizione del controllo esclusivo del ramo di azienda immobiliare, nella sezione relativa alla valutazione della concentrazione precisa che l'operazione riguarda il settore immobiliare, più precisamente, il mercato dell'amministrazione e gestione di beni immobili ad uso commerciale per conto proprio o di terzi e non un'attività commerciale intesa in un senso più ampio.

Si deve inoltre osservare che vi è una sostanziale sproporzione tra il valore degli immobili coinvolti nell'operazione, approssimativamente seicento milioni di euro, e il valore delle licenze, approssimativamente nove milioni, portando a ritenere marginale le prestazioni complementari della gestione delle licenze e di altri servizi collegati in confronto con il valore immobiliare.

L'Agenzia delle Entrate non ha neppure tentato di applicare una norma antielusiva generale, intendendo l'abuso del diritto come il compimento di operazioni non vietate dall'ordinamento ma prive di sostanza economica che realizzano essenzialmente vantaggi fiscali indebiti, operazioni prive di effetti significativi diversi dai vantaggi fiscali.

Anzi l'Ufficio nel motivare l'avviso ha precisato in diversi punti di intendere l'art.20 del DPR 131/86 come norma non meramente interpretativa ma funzionale alla ricostruzione dell'elemento strutturale del rapporto tributario, dato dagli effetti giuridici indicativi di una capacità contributiva sicché l'Amministrazione può riqualificare come cessione di azienda l'insieme di una pluralità di negozi strutturalmente e funzionalmente collegati al fine di produrre un unico effetto giuridico finale, senza essere tenuta a provare l'intento elusivo.

Pure accantonando l'intento elusivo, risulta comunque problematico convenire con la ricostruzione unitaria effettuata dall'Ufficio poiché nelle citate operazioni gli atti sono stati stipulati tra più soggetti nell'ambito di una consistente, nuova e diversa organizzazione ed anche se il ricorrente avesse voluto ottenere anche, ma non solo, dei vantaggi fiscali, il suo comportamento sarebbe stato difficilmente censurabile.

Pertanto l'Amministrazione oltre a non tentare di dimostrare un disegno elusivo, non riesce a provare l'eventuale manipolazione ed alterazione dello schema negoziale



sottostante al singolo atto che non appare irragionevole nella logica del mercato e degli obiettivi perseguiti dalle società coinvolte, ai quali si potrebbe aggiungere, ma non sostituire, anche il vantaggio fiscale riconducibile alla libertà imprenditoriale.

In ultimo si osserva che l'aspetto dirimente per la fattispecie esaminata è la circostanza più volte invocata dal ricorrente sul divieto espresso di cui alla Direttiva 2011/61/UE e al Provvedimento di Banca d'Italia del 19/1/2015, a che il Fondo possa detenere un'azienda come definita dall'art.2555 del c.c., peraltro neppure il gestore del fondo, tenuto all'esclusività dell'oggetto sociale della gestione del fondo, avrebbe potuto rilevarla, ed è da questa situazione che è scaturita l'operazione che ha visto coinvolta la neocostituita società Granato spa, che ha assunto la titolarità delle licenze, quindi gli atti sottoposti a registrazione manifestavano le precise intenzioni delle parti coinvolte, nel rispetto della normativa e dei regolamenti vigenti, quindi il *nomen iuris* corrisponde alla vera natura dell'atto e alle intenzioni delle parti.

La condanna alle spese segue la soccombenza.

P.Q.M.

La Commissione accoglie il ricorso e annulla l'atto impugnato. Condanna l'Ufficio al pagamento delle spese che liquida in €1.500,00 oltre contributo unificato e accessori di legge.

Così deciso in Camera di Consiglio in Milano il 18-4-2017.

Il Presidente

Il giudice estensore