Ordinanza del 27/06/2019 n. 17262 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Intitolazione:

ICI - Soggetti passivi - Proprietario - Enfiteusi

Massima:

Ai fini dell'imposta Ici è esclusa la soggettività giuridica del titolare del diritto di proprietà, limitata dal diritto di enfiteusi a favore di altri.

Massima redatta a cura del CERDEF

Testo:

Svolgimento del processo

La T.E. impugnava l'avviso di accertamento e liquidazione emesso dal Comune di Pomezia per l'anno 2006, mediante i quali le era stato richiesto il pagamento dell'imposta ICI, interessi e sanzioni in presenza di omesso versamento dell'imposta.

Nei motivi del ricorso la ricorrente eccepiva la violazione del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 3, che individua i soggetti passivi dell'imposta nel proprietario o nel titolare di diritto reale, uso o abitazione, enfiteusi in immobili ricadenti nel territorio comunale. Osservava, a tal riguardo, che le unità immobiliari oggetto di accertamento non erano di sua proprietà, in quanto entrate nel suo patrimonio soltanto in data 7 dicembre 2007 a seguito di cessione dei diritto di enfiteusi da parte di altre società e che, pertanto, negli anni in riferimento non sussisteva la soggettività passiva a suo carico. Rilevava, inoltre, la carenza di motivazione degli atti e concludeva con l'accoglimento del ricorso.

Il Comune di Pomezia, nel costituirsi in giudizio, sosteneva la infondatezza della tesi di parte e deduceva che era emerso, a seguito di visure, che la società era titolare degli immobili in questione a seguito di un atto di conferimento di azienda del 12 aprile 2006 e che, dunque, era obbligato al pagamento dell'Imposta anche per le annualità pregresse.

Rilevava che, a seguito di diversi atti di trasferimento, la Società M.T.L. aveva trasferito terreni alla ricorrente e che la stessa aveva acquisito il possesso delle unità immobiliari sottoposte al

prelievo per effetto di atto di conferimento di azienda intervenuto in data 12 aprile 2006, sicchè era legittimato dal lato passivo.

La Commissione Tributaria Provinciale adita, con la sentenza n. 12466/22/14, rigettava il ricorso della società e compensava le spese di giudizio.

Avverso questa sentenza proponeva appello la società contribuente, reiterando l'eccezione di carenza della legittimazione passiva.

Il Comune resisteva e chiedeva il rigetto del gravame.

Con sentenza dell'1.2.2016, la C.T.R. Lazio rigettava l'appello sulla base, per quanto qui ancora rileva, delle seguenti considerazioni:

1) come emergeva dalla documentazione della Conservatoria, gli immobili oggetto di accertamento erano stati oggetto di conferimento di azienda fin dal 12 aprile 2006, con la conseguenza che la appellante risultava essere il soggetto obbligato al pagamento dell'imposta;

2) in particolare, i terreni edificabili oggetto di accertamento erano stati oggetto di numerosi passaggi di proprietà, come peraltro rilevato dalla nota di trascrizione, e solo in data 12 aprile 2006 la Società M.T.L. aveva trasferito i beni in contestazione alla società T.E., come emergeva dalle visure camerali e dall'atto di trascrizione ipotecaria.

Per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso la T.E., sulla base di tre motivi. Il Comune di Pomezia ha resistito con controricorso. In prossimità dell'adunanza entrambe le parti hanno depositato memorie illustrative.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo la ricorrente deduce l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti (in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), per aver la CTR omesso di esaminare l'atto di datato (OMISSIS) con il quale aveva acquistato dalla E. il diritto di enfiteusi sul compendio, divenendo solo da allora soggetto passivo dell'imposta.

2. Con il secondo motivo la ricorrente lamenta la falsa applicazione del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 3, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), per non aver la CTR considerato che la detta disposizione individua esclude dal novero dei soggetti passivi dell'ICI, tra gli altri, il titolare della proprietà limitata dal diritto di enfiteusi a favore di altri.

3. Con il terzo motivo la ricorrente si duole della falsa applicazione degli artt. 2697 e 2700 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), per non aver la CTR considerato che gli atti notarili di trasferimento dei fabbricati erano validi ed efficaci a prescindere dalla mancata annotazione presso la Conservatoria dei registri immobiliari, rilevante ai soli fini della opponibilità degli stessi ad eventuali acquirenti in buona fede.

1.1. I motivi, da trattarsi, data la loro stretta concessione, congiuntamente, sono fondati.

Eu. ha ceduto il diritto di enfiteusi a T.E. il 17/12/2007, per cui, secondo la ricostruzione della contribuente, quando T.E. ha acquistato la proprietà dell'immobile per conferimento d'azienda il (OMISSIS), il diritto dominicale acquistato sarebbe stato limitato dalla enfiteusi in capo alla Eurobuilding. Quindi nel 2006, sempre secondo l'assunto della contribuente, quest'ultima aveva la titolarità di una proprietà limitata dal diritto reale di godimento in capo a Eurobuilding, laddove solo alla fine del 2007 ha conseguito la piena proprietà dell'immobile.

La questione da risolvere è rappresentata dalla individuazione del soggetto passivo Ici nel corso del 2006, anno d'imposta per cui è causa. Va premesso che il vizio di cui al nuovo testo dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 (relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo) presuppone, per essere fatto valere, l'indicazione, da parte del ricorrente, del "fatto storico" il cui esame sia stato omesso, del "dato" (testuale o extratestuale) da cui esso risulti esistente, del "come" e del "quando" tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti nonchè della sua "decisività".

Orbene, nel caso di specie, il "fatto storico" omesso è rappresentato da quello emergente dal contratto di acquisto dei diritti dell'enfiteuta da parte del concedente datato (OMISSIS) (e, ancor prima, dal contratto di enfiteusi del (OMISSIS)), allegato in un fascicoletto a parte depositato unitamente al ricorso per cassazione (in ossequio al protocollo di intesa intercorso tra la Prima Presidenza di questa Corte ed il Consiglio Nazionale dell'Avvocatura) e che è stato oggetto di discussione nel corso del secondo grado di giudizio (come è evincibile dalla circostanza che è stato espressamente menzionato nella esposizione dei fatti contenuta nella sentenza qui impugnata).

Da ultimo, non è revocabile in dubbio che il detto fatto presenti i connotati di decisività, in quanto consentirebbe di individuare un differente soggetto passivo di imposta rispetto all'odierna ricorrente.

1.2. Dalla sentenza qui impugnata, nonchè dallo stralcio del contratto di cessione di enfiteusi trascritto a pag. 5 del ricorso, si desume che il complesso immobiliare censito in catasto al foglio (OMISSIS), p.lle nn. (OMISSIS) e (OMISSIS), oggetto dell'avviso di accertamento per omesso versamento ICI relativo all'anno 2006 era stato dapprima, con atto notarile del (OMISSIS), concesso in enfiteusi dalla allora proprietaria "M.T.L." alla "Eu. s.r.l." e poi oggetto di cessione, quanto al diritto di enfiteusi, da quest'ultima alla "T.E. s.a.r.l." con atto notarile del (OMISSIS).

In base al D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 3, "Soggetti passivi dell'imposta (ICI) sono il proprietario di immobili di cui all'art. 1, comma 2, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, sugli stessi...".

Dal 1° gennaio 1998 la soggettività passiva è stata estesa al superficiario, all'enfiteuta ed al locatario finanziario, per effetto delle disposizioni del D.Lgs. n. 446 del 1997, art. 58, comma 1.

In questi nuovi casi di soggettività passiva sia il nudo proprietario dell'immobile e sia il locatore finanziario dell'immobile non hanno alcun obbligo ai fini ICI. Di conseguenza, il superficiario, l'enfiteuta ed il locatario finanziario devono calcolare l'imposta sul valore intero dell'immobile.

Nè potrebbe sostenersi in senso contrario che su tali atti prevalgano la visura camerale e l'atto di iscrizione ipotecaria, è a ritenersi riferentesi, quest'ultima, all'atto di conferimento di azienda del (OMISSIS), atteso che, da un lato, la mera visura camerale (anche se storica) è in sè meramente riproduttiva dei dati comunicati dal privato al di fuori della possibilità di controllo e, dall'altro, l'eventuale anteriorità di un'iscrizione ipotecaria rispetto alla trascrizione di un atto pubblico traslativo può, sul piano della opponibilità, semmai tornare a vantaggio del creditore iscritto. D'altra parte, nè la CTR nè il resistente hanno sollevato la questione concernente l'obbligo di trascrivere, ai sensi dell'art. 2643 c.c., n. 2), il contratto costitutivo del diritto di enfiteusi datato (OMISSIS).

Alla stregua della documentazione in atti, nell'anno di imposta 2006, soggetto passivo dell'imposta era l'enfiteuta (vale a dire, la "E.Bu. s.r.l."), laddove la "T.E. s.a.r.l.", per quanto fosse conferitaria dell'azienda originariamente facente capo alla "M.T.L." già dal (OMISSIS), era, con riferimento al complesso immobiliare in oggetto, solo subentrata a quest'ultima nella qualità di concedente.

2. La sentenza va, pertanto, cassata e, non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, può essere accolto il ricorso della contribuente proposto originariamente avverso l'avviso di accertamento ICI per l'anno 2006.

Le spese del presente grado di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie l'originario ricorso della contribuente; compensa le spese dei gradi di merito e condanna il Comune al rimborso, in favore della ricorrente, delle spese del presente grado di giudizio, che liquida in complessivi Euro 5.000,00, oltre spese forfettarie ed accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della V Sezione civile della Corte suprema di Cassazione, il 2 aprile 2019.

Depositato in Cancelleria il 27 giugno 2019

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza