Ordinanza del 02/12/2020 n. 27505 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Intitolazione:

Imposte di registro, ipotecaria e catastale - Contratto di mutuo fondiario - Imposta sostitutiva agevolata - Riqualificazione mutuo di scopo - Imposta sostitutiva ordinaria.

Massima:

In relazione alle imposte ipotecaria e catastale, qualora il finanziamento non si riferisca all'acquisto della prima casa di abitazione, e delle relative pertinenze, l'aliquota si applica nella misura del 2 per cento dell'ammontare complessivo dei finanziamenti erogati in ciascun esercizio. Tale ipotesi in particolare ricorre qualora si tratti di un mutuo di scopo, funzionale ad acquisti diversi dalla prima casa.

Massima redatta a cura del Ce.R.D.E.F.

Testo:

Ritenuto che

1. Con atto registrato il 2.5.2012 al n. 2905, Serie IT, G.M.G. stipulava un contratto di mutuo fondiario con la Cassa di Risparmio di Asti s.p.a. chiedendo l'applicazione dell'aliquota ridotta (0,25% anziché 2%) dell'imposta sostitutiva. In pari data i figli del contribuente, con separato atto, acquistavano un immobile nel Comune di Portofino richiedendo, due dei quattro figli, le agevolazioni "prima casa".

2. L'Agenzia delle Entrate revocava le agevolazioni fiscali richieste, rilevando, da un lato, il collegamento tra i due suindicati atti e, dall'altro, la natura di lusso dell'immobile oggetto di compravendita ex art. 7 d.m. 2 agosto 1969 e, per l'effetto, chiedeva al contribuente il pagamento dell'imposta sostitutiva nella misura del 2%.

3. Avverso il suddetto avviso G.M.G. proponeva ricorso con il quale contestava che all'avviso non era allegato il parere tecnico dell'Agenzia del Territorio di Genova sulla cui base si era accertata la natura di lusso del bene oggetto di compravendita con conseguente vizio di motivazione per relationem.

3. La CTR con la sentenza n. 5553/13/15, depositata il 21/12/2015, riformava la sentenza di primo grado e, per l'effetto, rigettava il ricorso del contribuente.

4. Avverso tale sentenza la contribuente propone ricorso per cassazione affidato a due motivi.

5. L'Agenzia delle Entrate si è costituita con controricorso.

Considerato che

1. Con il primo motivo il contribuente deduce, ex art 360, primo comma, n. 3 c.p.c. la violazione dell'art. 7 della legge n. 241 del 1990 e dell'art. 24 Cost., per avere la CTR affermato che la mancata allegazione all'atto impugnato del parere tecnico dell'Agenzia del Territorio di Genova su quale esso si fondava non aveva comportato alcuna lesione del diritto di difesa del contribuente.

2. Con il secondo motivo viene dedotta, ex art. 360, primo comma, n. 4 c.p.c., la nullità della sentenza impugnata, avendo la CTR riformato la pronuncia di primo grado sul rilievo della irrilevanza della comunicazione al contribuente del parere tecnico dell'Agenzia del Territorio e su tale base affermato la legittimità dell'avviso di accertamento obliterando le censure sul punto mosse dal ricorrente. In particolare, quest'ultimo aveva eccepito il proprio difetto di legittimazione al pagamento dell'imposta sostitutiva, essendo questa dovuta dal soggetto che eroga le somme oggetto del mutuo e non al mutuatario, assumendo, poi, rilievo il fatto che il mutuo era fondiario e, dunque, non di scopo di talché era del tutto estraneo alle vicende legate al contratto di compravendita dell'immobile da parte dei figli del mutuatario oggetto dell'avviso di liquidazione.

3. Il primo motivo non è fondato.

Per effetto del d.p.r. 601 del 1973 (Disciplina delle agevolazioni tributarie) il legislatore ha inserito, al Titolo IV (Agevolazioni per il settore del credito), gli artt. 15 e 18 i quali prevedono che nel caso in cui una banca eroga un mutuo, come nel caso di specie, purché di durata superiore a 18 mesi, questo è soggetto a un'imposta che si applica in percentuale sulla somma erogata e sostituisce le ordinarie imposte di registro ipotecarie e catastali e, quindi, viene definita come imposta sostitutiva ed è pari allo 0,25% dell'importo del mutuo. Precisa, poi, l'art. 18, comma 3, che «qualora il finanziamento stesso non si riferisca all'acquisto della prima casa di abitazione, e delle relative pertinenze, l'aliquota si applica nella misura del 2 per cento dell'ammontare complessivo dei finanziamenti di cui all'articolo 15 erogati in ciascun esercizio», con la conseguenza che l'aliquota ordinaria dello 0,25% si applica ai mutui concessi per finanziare l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione della "prima casa".

Per effetto dell'art. 1, comma 160, della l. n. 244 del 2007, all'art. 18, comma 3, è stato poi aggiunto il seguente periodo «La stessa aliquota si applica altresì ai finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, e relative pertinenze, per i quali, pur ricorrendo le condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte I, annessa al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, la sussistenza

delle stesse non risulti da dichiarazione della parte mutuataria, resa nell'atto di finanziamento o allegata ai medesimo». Sempre per effetto dell'art. 1, comma 160, cit., dal 1° gennaio 2008, in caso di mutuo contratto per l'acquisto della prima casa, la successiva perdita delle agevolazioni prima casa sull'acquisto comporta anche l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 2% sul mutuo, dato che questo risulta, di fatto, stipulato per finanziare l'acquisto di una seconda casa. In tal caso è dunque dovuta la differenza tra l'imposta pagata (0,25%) e quella da pagare (2%), oltre alla sanzione (pari al 30% dell'imposta dovuta) e agli interessi legali.

Alla luce di tali premesse va, in primo luogo, rilevato che, correttamente la CTR ha, in accoglimento dell'appello dell'Agenzia delle Entrate, riscontrato il collegamento tra il contratto di mutuo sottoscritto dal contribuente e l'atto di compravendita con i quali i figli di quest'ultimo hanno acquistato un immobile nel Comune di Portofino.

In proposito assume rilievo il riferimento contenuto alla pag. 3 del suindicato atto di compravendita (cfr. controricorso pag. 4) in cui le parti davano atto che «il padre dott. G.M.G., con mutuo che si accinge a fare contestualmente in data odierna, intende distribuire l'investimento immobiliare (ed oggetto dell'acquisto di cui al presente atto) che si sta per compiere col ricavato del medesimo mutuo (›)».

Risulta dal dato letterale sopra indicato il collegamento esistente tra il contratto di mutuo stipulato dal contribuente e il contestuale atto di compravendita sopra indicato nel quale veniva indicata la relativa provvista al fine del pagamento del prezzo proprio nel suddetto mutuo.

In ragione di ciò, la motivazione contenuta nell'avviso di liquidazione, laddove si afferma che «si è rilevato, a seguito di Parere Tecnico da parte dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova, che l'Immobile sito in Portofino - Loc. C. (›) acquistato con atto n. 2900 (›) riveste le caratteristiche di bene di lusso ex art. 7 d.m. 2.8.1969» (cfr. pag. 3 del ricorso) e, così facendo riferimento all'immobile acquistato dai figli del ricorrente, risulta pienamente sufficiente a porre in grado quest'ultimo di esercitare il proprio diritto di difesa e, quindi, ad integrare il requisito motivazionale minimo richiesto all'Amministrazione al fine di rendere edotti i contribuenti circa le ragioni della pretesa fiscale, non essendo all'uopo necessaria l'allegazione di tale atto.

In sostanza, ciò che assume rilievo nella presente fattispecie è che il contribuente è stato posto a conoscenza che la disposta revoca dell'imposta sostituiva nella misura dello 0,5% era conseguente alla riscontrata assenza dei benefici "prima casa" relativamente all'atto di compravendita collegato al mutuo; revoca che pertanto era avvenuta automaticamente per tale motivo.

Va, infine, rilevato che il suindicato Parere allegato all'avviso notificato ai figli del ricorrente è da ritenersi pienamente conoscibile da parte di quest'ultimo.

4. Il secondo motivo non è fondato.

La CTR non è incorsa nel denunciato vizio di omessa pronuncia risultando le ulteriori censure mosse dal ricorrente avverso l'avviso di liquidazione assorbite dalla pronuncia di accoglimento dell'appello proposto dall'Agenzia delle Entrate. Quanto al presunto difetto di legittimazione

passiva va, infatti, premesso che il pagamento dell'imposta sostitutiva è conseguente ad una precisa scelta del contribuente che deve essere manifestata nel contratto per effetto della quale si ottiene l'esenzione dall' imposta di bollo, dall'imposta di registro, dalle imposte ipotecarie e catastali e dalle da tasse sulle concessioni governative. Tale imposta è dovuta dal contribuente, ma è trattenuta dall'istituto di credito che concede il mutuo, operando la banca quale sostituto d'imposta, occupandosi del pagamento dell'imposta per conto del suo cliente, assumendo nel caso di specie rilievo quanto disposto dall'art. 7 del contratto di mutuo laddove le parti pattuivano che «la parte mutuataria richiede per questo contratto il trattamento fiscale previsto dagli artt. 15 e 18 primo comma del DPR 29 settembre 1973 n. 601 () A tal fine la parte mutuataria si obbliga a versare alla firma del presente atto la relativa imposta pari allo 0,25% dell'importo mutuato. Qualora l'Amministrazione Finanziaria successivamente non riscontrasse il requisito per l'applicazione dell'aliquota nella misura ordinaria, la parte mutuataria si obbliga sin d'ora a versare, a semplice richiesta della Banca, la differenza dell'imposta sostitutiva in misura dell'1,75% del capitale mutuato ()» (cfr. pag 13 del controricorso).

A fronte di tali premesse, il pronunciamento nel merito della controversia da parte della CTR deve intendersi quale implicito rigetto circa il dedotto difetto di legittimazione passiva del contribuente al pagamento dell'imposta in esame.

La CTR ha, poi, correttamente osservato che l'avviso era congruamente motivato e che «la revoca dell'aliquota agevolata è conseguenza della revoca dei benefici fiscali "prima casa"» così ha implicitamente escluso che si era in presenza di un mutuo fondiario ma, viceversa, di un mutuo di scopo collegato all'acquisto da parte dei figli del mutuatario dell'immobile sito nel Comune di Portofino.

5. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo. Sussistono le condizioni per dare atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1- quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso.

Condanna parte ricorrente al pagamento in favore dell'Agenzia dell'Entrate delle spese del giudizio di legittimità che liquida in euro 2.500,00, per compensi oltre alle spese prenotate a debito.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.p.r. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1 -bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza