Ordinanza del 16/07/2021 n. 20355 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

che:

l'Agenzia delle Entrate propone ricorso, affidato ad unico motivo, per la cassazione della sentenza indicata in epigrafe, con cui la Commissione Tributaria Regionale del Piemonte aveva accolto l'appello di N.D. e N.I. avverso la sentenza n. 7/11/2013 della Commissione Tributaria Provinciale di Torino in rigetto del ricorso proposto avverso avviso di liquidazione di Imposta di Registro e relative sanzioni in conseguenza della revoca delle agevolazioni fiscali applicate all'atto di acquisto di porzioni immobiliari nel Comune di (XXXXX), con aliquota ridotta dell'imposta sostitutiva del mutuo fondiario, non essendo stata trasferita la residenza nel Comune entro diciotto mesi dall'acquisto;

i contribuenti resistono con controricorso ed hanno depositato memoria difensiva.

MOTIVI DELLA DECISIONE

che:

1.1. con unico mezzo si censura la sentenza denunciando violazione di norme di diritto (D.P.R. n. 131 del 1986, Tariffa, Parte I, art. 1, nota II bis, D.P.R. n. 601 del 1973, artt. 15, 17, 18) per avere la CTR riconosciuto la sussistenza della causa di forza maggiore in relazione al mancato trasferimento della residenza, da parte dei contribuenti, nel termine prescritto dalle richiamate norme, ritenendo che l'esistenza di abusi edilizi riconducibili alla precedente proprietà, ignorati dai contribuenti, aveva comportato la loro regolarizzazione con sospensione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile in attesa del rilascio della concessione in sanatoria;

1.2. le censure sono fondate;

1.3. come recentemente affermato dalle Sezioni Unite di questa Corte (cfr. sentenza n. 8094/2020), in tema di agevolazioni tributarie, il beneficio di cui alla L. n. 388 del 2000, art. 33, comma 3, nella formulazione vigente ratione temporis, si applica anche qualora l'edificazione non sia realizzata nel termine di legge, purchè tale esito derivi non da un comportamento direttamente o indirettamente ascrivibile all'acquirente, tempestivamente attivatosi, ma da una causa esterna, sopravvenuta, imprevedibile ed inevitabile, tale da configurare la forza maggiore ovvero il factum principis, ciò rendendo inesigibile, secondo una regola generale immanente nell'ordinamento, il comportamento richiesto dalla norma nel termine da essa previsto (in

applicazione di tale principio, la S.C. ha cassato la decisione del giudice di merito che aveva ritenuto legittima la revoca del beneficio in un'ipotesi di mancata edificazione causata dalla mancata adozione, ad opera del Comune, dei provvedimenti conseguenti alla convenzione di lottizzazione);

1.4. in generale, causa di forza maggiore è, invero, soltanto quella imprevedibile e sopravvenuta che non dipende da un comportamento addebitabile anche solo a titolo di colpa nei vari gradi per es. lieve ecc. o nelle varie specie in vigilando ecc. (Cass. n. 13148 del 2016; Cass. n. 7067 del 2014; Cass. n. 17871 del 2003; Cass. n. 845 del 1995);

1.5. nel caso che occupa risulta che il terreno era stato acquistato dagli odierni controricorrenti e che successivamente, come si evince dalla stessa sentenza impugnata, a seguito di un accertamento della Polizia Municipale, era stata rilevata l'esistenza di abusi edilizi imputabili alla precedente proprietà, con conseguente ordine di sospensione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile fino al rilascio di concessione in sanatoria;

1.8. la CTR ha quindi affermato che il "lungo tempo necessario per il rilascio del permesso a costruire non...(era)... imputabile a negligenza dei contribuenti, ma... ascrivibile all'attività dell'Ufficio Tecnico Comunale" e che la sussistenza di abusi edilizi costituisse un "evento non conosciuto in precedenza" dai contribuenti con conseguente imprevedibilità dell'ordinanza che aveva sospeso ogni attività edilizia, circostanze che, nel loro insieme, integravano il caso di forza maggiore;

1.9. in diritto è d'uopo dunque ribadire che il ritardo del Comune nel rilascio della concessione in sanatoria non può configurarsi come oggettiva situazione di fatto ostativa all'utilizzo dell'immobile come abitazione, non imputabile ai contribuenti, i quali, acquistando un immobile sprovvisto di concessione edilizia in sanatoria, erano consapevoli di non poter legittimamente utilizzare il bene acquistato come loro abitazione se il Comune non avesse rilasciato la richiesta concessione e quindi, nel dichiarare che il bene sarebbe stato adibito a loro abitazione, hanno accettato il rischio del diniego della concessione o di ritardi nel rilascio della stessa (cfr. Cass. n. 20066 del 2005);

1.10 questa Corte ha già affermato, peraltro, che le agevolazioni fiscali concesse ai sensi della L. n. 388 del 2000, art. 33, comma 3, rispondendo alla ratio di diminuire per l'acquirente edificatore il primo costo di edificazione connesso all'acquisto dell'area, devono essere revocate ogni qualvolta si verifichi la mancata edificazione nel quinquennio, anche se per causa indipendente dalla volontà dell'acquirente, quale l'esecuzione di lavori di bonifica dell'area acquistata, che non può essere ricondotta alla forza maggiore, mancando il requisito dell'imprevedibilità, atteso che la relativa esigenza è originata da una situazione preesistente all'acquisto sebbene il contribuente ne sia venuta a conoscenza solo successivamente (cfr. Cass. n. 18040 del 2016), il che esclude, anche nel caso in esame, la rilevanza circa la dedotta mancanza di consapevolezza della sussistenza degli abusi edilizia da parte dei contribuenti all'atto dell'acquisto dell'immobile;

2. per quanto sopra il ricorso deve essere accolto e, cassata la sentenza senza rinvio, la causa può essere decisa nel merito ex art. 384 c.p.c., non richiedendo ulteriori accertamenti in punto di fatto, con rigetto del ricorso introduttivo;

3. è opportuno compensare fra le parti le spese dei gradi del giudizio di merito e di cassazione stante il recente consolidarsi della giurisprudenza di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, rigetta il ricorso introduttivo dei contribuenti; compensa tra le parti le spese processuali dei gradi di merito e di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio, in modalità da remoto, della Corte di Cassazione, Sezione Tributaria, il 6 aprile 2021.

Depositato in Cancelleria il 16 luglio 2021

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza