Sentenza del 09/02/2018 n. 3193 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

Svolgimento del processo

1. Con atto di compravendita registrato il 18 luglio 2001 la società XXXX s.r.l. acquistava un terreno sito in (XXXXX) chiedendo di usufruire dell'agevolazione di cui alla L. n. 388 del 2000, art. 33, comma 3. L'Agenzia delle entrate notificava avviso di liquidazione sul presupposto che non spettava l'agevolazione in quanto l'intervento edilizio effettuato si era concretato nella ristrutturazione del fabbricato e non nella demolizione e ricostruzione ex novo; inoltre l'utilizzazione edificatoria era stata effettuata da soggetto diverso dalla società contribuente. La commissione tributaria di primo grado di Bolzano accoglieva il ricorso. Proposto appello da parte dell'ufficio, la commissione tributaria di secondo grado di Bolzano dichiarava l'illegittimità dell'avviso di accertamento perchè emesso oltre il termine di cui al D.P.R. n. 131 del 1986, art. 76. Proponeva ricorso per cassazione l'agenzia delle entrate e la Suprema Corte, con Ordinanza n. 26181 del 17/11/2010, lo accoglieva sul rilievo che la proroga di due anni dei termini per la rettifica e la liquidazione della maggiore imposta di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni e sull'incremento di valore degli immobili, prevista dalla L. 27 dicembre 2002, n. 289, art. 11, comma 1, in caso di mancata presentazione o inefficacia dell'istanza di condono quanto ai valori dichiarati o agli incrementi di valore assoggettabili a procedimento di valutazione, è applicabile anche all'ipotesi di cui al comma 1 bis, riguardante la definizione delle violazioni relative all'applicazione di agevolazioni tributarie sulle medesime imposte.

La causa veniva riassunta innanzi alla commissione tributaria di secondo grado di Bolzano che respingeva l'appello dell'Ufficio rilevando: a) che il piano generale era immediatamente esecutivo in quanto conteneva tutti gli elementi per la sua concreta attuazione; b) che il vecchio edificio era stato completamente trasformato, ristrutturato ed ampliato ed era stato creato un complesso edilizio totalmente nuovo; c) che non vi era diversità tra il soggetto acquirente e l'utilizzatore in quanto la società contribuente aveva conferito mandato senza rappresentanza a D.M., il quale aveva ottenuto la concessione edilizia ed aveva proceduto a realizzare la costruzione, ma la proprietà era rimasta in capo alla contribuente medesima ed il rapporto con il mandatario aveva effetti meramente obbligatori.

2. Avverso la sentenza della CTR propone ricorso per cassazione l'agenzia delle entrate affidato a due motivi. La contribuente BNP Paribas Leasing Solutions s.p.a., quale società incorporante la XXXX s.r.l., si è costituita in giudizio con controricorso.

3. Con il primo motivo la ricorrente deduce violazione di legge, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, in relazione alla L. n. 388 del 2000, art. 33, comma 3. Sostiene che l'agevolazione

spetta solo nel caso in cui via sia stato un intervento edilizio concretatosi nella completa demolizione e ricostruzione ex novo del fabbricato preesistente e non nel caso di mera ristrutturazione.

4. Con il secondo motivo deduce violazione di legge, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, in relazione alla L. n. 388 del 2000, art. 33, comma 3, sostenendo che nel caso di specie l'agevolazione non spettava perchè l'intervento edilizio era stato eseguito da soggetto diverso dalla proprietaria.

Motivi della decisione

3. Osserva la Corte che il primo motivo di ricorso è infondato. La L. n. 388 del 2000, art. 33, comma 3, prevede che sono soggetti all'imposta di registro dell'i per cento ed alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa i trasferimenti di beni immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale, a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro cinque anni dal trasferimento. La Corte di legittimità ha più volte affermato il principio secondo cui la norma agevolativa intende dare rilievo al fatto che sull'immobile acquistato sia possibile edificare in base ad uno strumento di programmazione o attuativo e per opera dello stesso soggetto acquirente, entro cinque anni dall'acquisto (Cass. n. 16835 del 2008; n. 28010 del 2009; ord. n. 5933 del 2013). Ciò in quanto il beneficio è volto sia ad agevolare lo sviluppo equilibrato del territorio sia a favorire l'attività edificatoria di aree e lotti inutilizzati. Il concetto di "utilizzazione edificatoria", che viene in rilievo deve, dunque, consistere nella trasformazione dell'immobile per effetto della realizzazione di una nuova costruzione, sicchè nell'ipotesi in cui l'acquisto riguardi, come nella specie, un suolo già edificato (ipotesi che non resta in astratto esclusa dall'ambito del beneficio, che fa riferimento al trasferimento di "beni immobili") l'agevolazione va riconosciuta nel caso in cui l'originaria identità funzionale e commerciale del bene venga modificata non solo per effetto della totale demolizione e ricostruzione del fabbricato, ma, anche, in conseguenza di un'opera di demolizione tanto penetrante ed avanzata da ridurre l'iniziale costruzione ad un mero residuo strutturale privo di autonoma valenza economica (cfr. Cass. n. 1991 del 2015).

Nel caso che occupa i giudici di merito hanno accertato che il vecchio edificio era stato completamente trasformato, ristrutturato ed ampliato ed era stato creato un complesso edilizio totalmente nuovo per il che l'intervento edilizio era stato radicale comprendendo necessariamente una consistente opera di demolizione.

2. Il secondo motivo è parimenti infondato, dovendosi considerare che l'utilizzazione edificatoria è stata effettuata dalla società acquirente, a nulla rilevando il fatto che essa si sia avvalsa, per l'ottenimento della concessione e per l'esecuzione delle opere, di un mandatario senza rappresentanza, posto che il mandato è fonte per le parti di un vincolo meramente obbligatorio e la possibilità riconosciuta al mandante dall'art. 1705 c.c., di esercitare i diritti di credito derivanti dall'esecuzione del mandato, in sostituzione del mandatario, implica un trasferimento ope legis al mandante dei diritti del mandatario sulla base del contratto di mandato.

3. Il ricorso va, dunque, rigettato e le spese processuali, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La corte rigetta il ricorso e condanna l'agenzia delle entrate a rifondere alla contribuente le spese processuali che liquida in Euro 7.000,00, oltre al rimborso delle spese forfettarie nella misura del 15% ed oltre agli accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio, il 9 gennaio 2018.

Depositato in Cancelleria il 9 febbraio 2018

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza