# Sentenza del 21/12/2018 n. 33233 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

## Testo

**Testo:**

1. L'8 giugno 2004, la società E. C., acquistando un'area edificabile inserita in un piano urbanistico particolareggiato, fruiva dei benefici fiscali di cui alla L. 23 dicembre 2000, n. 388, art. 33, comma 3, ai sensi del quale l'acquisto era soggetto all'imposta di registro dell'1 per cento e alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa "a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro cinque anni dal trasferimento".

2. Il 21 dicembre 2004, la E. C. registrava il contratto di (ri)vendita dell'area, stipulato cinque giorni prima.

3. L'Agenzia delle Entrate, con atto notificato l'11 febbraio 2008, revocava i benefici, liquidava le imposte in misura piena, con interessi e sanzioni, sul rilievo che, con la vendita dell'area, era venuta meno la condizione a cui la legge subordinava (la definitività de)i benefici.

4. La società impugnava la revoca deducendo, per quanto segnatamente interessa, che l'amministrazione era incorsa nella decadenza triennale di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 76, comma 2, (ai sensi del quale... "l'imposta deve essere richiesta, a pena di decadenza, entro il termine di tre anni decorrenti, per gli atti presentati per la registrazione o registrati per via telematica: a) dalla richiesta di registrazione, se si tratta di imposta principale; b) dalla data in cui è stata presentata la denuncia di cui all'art. 19, se si tratta di imposta complementare; dalla data della notificazione della decisione delle commissioni tributarie ovvero dalla data in cui la stessa è divenuta definitiva nel caso in cui sia stato proposto ricorso avverso l'avviso di rettifica e di liquidazione della maggiore imposta. Nel caso di occultazione di corrispettivo di cui all'art. 72, il termine decorre dalla data di registrazione dell'atto; c) dalla data di registrazione dell'atto ovvero dalla data di presentazione della denuncia di cui all'art. 19, se si tratta di imposta suppletiva").

5. Alla società veniva poi notificata da Equitalia Gerit spa la cartella di pagamento per imposte, interessi e sanzioni, dovuti in base al predetto atto di revoca e liquidazione.

6. La cartella veniva impugnata per mancanza di sottoscrizione e di motivazione.

7. La commissione tributaria provinciale di Roma rigettava le impugnazioni riunite, con la motivazione, quanto alla dedotta decadenza, che l'amministrazione aveva proceduto tempestivamente in quanto il termine triennale, stabilito dal D.P.R. n. 131 del 1986, art. 76, era stato prorogato di due anni, ai sensi dell'art. 11 (Definizione agevolata ai fini delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni e sull'incremento di valore degli

immobili) della L. 27 dicembre 2002, n. 289, come modificato a seguito della conversione del D.L. 24 dicembre 2002, n. 282, in L. 21 febbraio 2003, n. 27.

8. La decisione era confermata dalla commissione tributaria regionale del Lazio, con sentenza 7 marzo 2013, n. 45/29/13, la quale, in punto di decadenza, affermava che, "a prescindere dalla applicabilità o meno della proroga di due anni prevista dalla legge sul condono", la revoca era stata inviata tempestivamente dovendosi avere riguardo, non al termine triennale di cui al D.P.R. n. 131 del 1986, art. 76, comma 2, ma al termine quinquennale di cui al comma 1 di detto articolo, in forza del quale l'imposta sugli atti soggetti a registrazione deve essere richiesta, a pena di decadenza, nel termine di cinque anni decorrente dal giorno in cui avrebbe dovuto essere presentata la denuncia prevista dallo stesso D.P.R. n. 131, art. 19, come obbligatoria al verificarsi di eventi determinativi di ulteriore liquidazione dell'imposta di registro, quale, nella specie, l'evento della rivendita dell'area in parola, da parte della contribuente.

9. Quest'ultima ricorre per la cassazione della sentenza della commissione tributaria regionale del Lazio sulla base di undici motivi, illustrati con memoria, tra cui vanno isolati, siccome riferiti alla questione della decadenza dell'ufficio dalla potestà di pretendere imposte, sanzioni ed interessi in revoca dei benefici in parola, il motivo numero due e il motivo numero cinque, tramite i quali la società veicola, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la doglianza di erronea applicazione del D.P.R. n. 131 del 1986, artt. 19 e 76 e, rispettivamente, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, la doglianza di falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. per omessa pronuncia sul motivo di appello relativo alla applicabilità, affermata da parte del giudice di primo grado, della proroga di cui alla L. n. 289 del 2002, art. 11.

10. La Agenzia delle Entrate e la spa Equitalia Sud, la quale ha incorporato la spa Equitalia Gerit, resistono con controricorsi.

11. Il motivo numero due è fondato: la giurisprudenza di questa Corte, alla quale si intende dare continuità, ha precisato che "in tema di perdita del beneficio di cui alla L. 23 dicembre 2000, n. 388, art. 33, comma 3, correlato all'alienazione dell'immobile prima dell'edificazione, il contribuente non ha alcun obbligo di comunicazione, applicandosi il D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 19, solo agli eventi che danno origine ad un'ulteriore liquidazione d'imposta, con la conseguenza che il potere impositivo dell'Amministrazione finanziaria è soggetto al termine decadenziale di tre anni, di cui al D.P.R. n. 131 del 1986, art. 76, decorrenti dalla richiesta di registrazione dell'atto di compravendita" (così Cass. ord. n. 14739 del 27/06/2014, nella cui motivazione si rimarca la differenza tra gli eventi suddetti, quali, a titolo di esempio, il verificarsi di una condizione sospensiva apposta all'atto soggetto a registrazione, che danno luogo ad una nuova liquidazione d'imposta, e il verificarsi della condizione di legge di cui alla L. n. 388 del 2003, art. 33, comma 3, che non dà luogo a nuova liquidazione di imposta ma a perdita di un beneficio già fruito; nello stesso senso Cass. n. 22874 del 28/10/2014). 12. Il motivo numero cinque è fondato: la commissione, dicendo che poteva prescindersi dalla applicabilità o non, al caso di specie, della proroga di due anni dei termini per la rettifica e la liquidazione della maggiore imposta di registro della L. n. 289 del 2002, ex art. 11, comma 1, ha omesso di dare risposta alla domanda della contribuente. 13. E' possibile a questa Corte (come già statuito con la sentenza 28 giugno 2017, n. 16171), alla luce dei principi di economia processuale e della

ragionevole durata del processo, come costituzionalizzati nell'art. 111 Cost., comma 2, trattandosi di una questione di puro diritto e sulla quale si è svolto il contraddittorio delle parti, direttamente affermare, colmando l'omissione dei giudici di appello, che la proroga di due anni dei termini per la rettifica e la liquidazione della maggiore imposta di registro della L. n. 289 del 2002, ex art. 11, comma 1, in caso di omessa "presentazione o inefficacia dell'istanza di condono, è applicabile anche alle ipotesi di revoca dei benefici fiscali della L. n. 388 del 2000, ex art. 33, comma 3, a condizione tuttavia che, al momento in cui si è verificato l'evento determinante la revoca del beneficio fiscale, non fosse già spirato il termine per proporre domanda di condono, atteso che, se entro tale data non c'è alcuna violazione, difettano i presupposti giuridici del condono e della conseguente proroga di cui al cit. art. 11 (Cass. n. 24118 del 25/11/2015); il termine per proporre la domanda di condono del 30 novembre 2002, poi portato al 30 settembre 2003, dalla L. 24 dicembre 2003, n. 350, era già spirato al momento in cui, il 16 dicembre 2004, la società Edil Conti ha rivenduto l'area edificabile così integrando l'evento determinante la revoca del beneficio.

14. I due motivi sono quindi fondati ed in ragione di essi, assorbiti tutti gli altri, la sentenza deve essere cassata.

15. Non vi sono accertamenti in fatto da svolgere e la causa può essere decisa nel merito ai sensi dell'art. 384 c.p.c., dichiarandosi l'amministrazione decaduta dal potere di pretendere dalla contribuente imposte, interessi e sanzioni in revoca del beneficio di cui trattasi e accogliendosi, per conseguenza, i ricorsi iniziali presentati dalla contribuente contro l'atto di revoca e di liquidazione e contro la cartella di pagamento fondata su quell'atto.

16. Le spese del merito devono essere compensate in ragione della evoluzione della vicenda processuale.

17. Le spese del giudizio di legittimità seguono la soccombenza.

P.Q.M.

la Corte accoglie il secondo e il quinto motivo di ricorso, dichiara assorbiti gli altri, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie gli originari ricorsi della società contribuente; compensa le spese del merito; condanna la Agenzia delle Entrate ed Equitalia Sud spa, in solido, a rifondere alla società Edil Conti le spese del giudizio di legittimità, liquidate in Euro 3000,00, oltre spese forfetarie e accessori di legge. Così deciso in Roma, il 6 novembre 2018. Depositato in Cancelleria il 21 dicembre 2018

## Documenti citati

## Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza