Sentenza del 18/09/2019 n. 23227 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

RITENUTO IN FATTO

La "La Rosa dei Venti" s.r.l. impugnava la sentenza della Commissione Tributaria Provinciale di Venezia dei 20.10.2009 di rigetto del ricorso dalla stessa proposto avverso l'avviso di liquidazione dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio di Chioggia notificato in data 31.10.2008 per il recupero delle maggiori imposte di registro, ipotecaria e catastale (per complessivi Euro 6.774,46), avviso emesso a titolo di revoca parziale delle agevolazioni fiscali di cui alla L. n. 448 del 2001, art. 33, comma 3, in relazione all'atto di compravendita registrato il 20.10.02, per aver rivenduto in data 21.2.2003 parte dei terreni fabbricabili acquistati senza aver eseguito sugli stessi un'edificazione significativa dal punto di vista urbanistico.

Il primo giudice sosteneva l'infondatezza dell'eccezione avanzata dalla società ricorrente circa la decadenza dell'Ufficio dal potere di liquidare la maggior imposta ai sensi del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 76 e del D.Lgs. n. 347 del 1990, art. 17 in quanto, essendo l'atto di trasferimento beneficiato stato stipulato il 10.12.2002, il termine per l'avveramento della condizione risultava scaduto il 10.12.2007. Al riguardo, assumeva che il potere dell'Ufficio di procedere all'eventuale liquidazione dell'imposta ordinaria sorgeva alla data di scadenza (nella specie, l'11.12.2007) dell'avveramento della condizione e da esso decadeva con l'inutile decorso del termine di tre anni di cui al D.P.R. n. 131 del 1986, art. 76, comma 2, sicchè nella fattispecie esso andava a scadere il 10.12.2010.

Si doleva, quindi, l'appellante della mancata applicazione del termine triennale di decadenza ai sensi del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 76, e del D.Lgs. n. 347 del 1990, art. 17 decorrente dall'atto di stipula della rivendita dei beni.

L'Agenzia delle Entrate depositava controdeduzioni in data 17.2.2011.

Con sentenza del 13.5.2013 la CTR Veneto rigettava l'appello sulla base delle seguenti considerazioni:

1) era irrilevante l'intervenuta alienazione dell'area edificabile, in quanto la costruzione di un edificio ai sensi della L. n. 388 del 2000, art. 33 è condizione oggettiva per beneficiare delle agevolazioni fiscali;

2) il beneficio dell'assoggettamento all'imposta di registro nella misura dell'1/0 ed alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, previsto dalla L. n. 388 del 2000, art. 33, comma 3, per i

trasferimenti di immobili situati in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, si applica a condizione che l'acquirente beneficiario realizzi integralmente, secondo le previsioni del piano, le potenzialità edificatorie dell'area, con la conseguenza che non spetta detto beneficio nel caso in cui il primo acquirente abbia realizzato solo parzialmente l'intervento edificatorio previsto e rivenda a terzi, entro il termine di cinque anni, gran parte della stessa area senza averne sfruttato l'intera capacità edificatoria ovvero realizzato integralmente le prescrizioni dello strumento urbanistico.

Per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso la "La Rosa dei venti" s.r.l., sulla base di un unico motivo. L'Agenzia delle Entrate ha resistito con controricorso.

In prossimità dell'udienza la ricorrente ha depositato memorie illustrative.

RITENUTO IN DIRITTO

1. Preliminarmente, va evidenziato che non ricorrono i presupposti per una declaratoria di cessazione della materia del contendere, come invocata dall'Agenzia delle Entrate.

Invero, in presenza di una esplicita contestazione da parte della contribuente (la quale nella memoria ex art. 378 c.p.c. ha negato di aver ricevuto un provvedimento di annullamento dell'avviso di liquidazione impugnato, la odierna resistente non ha dimostrato, neppure all'udienza, di aver provveduto motu proprio al detto annullamento.

2. Con l'unico motivo la ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 76 e D.Lgs. n. 347 del 1990, art. 17 (in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), per aver la CTR ritenuto che il termine di decadenza triennale per il recupero, da parte dell'Amministrazione finanziaria, della maggiore imposta decorresse dalla scadenza del periodo quinquennale entro il quale l'acquirente deve procedere alla edificazione urbanistica dei terreni, anzichè dalla data in cui il proposito, inizialmente attuabile, sia successivamente rimasto ineseguibile e, quindi, da quando il beneficiario delle agevolazioni tributarie abbia alienato a terzi i terreni senza previamente utilizzarli dal punto di vista edificatorio.

2.1. Il motivo è fondato.

Va, in primo luogo, evidenziato che il beneficio dell'assoggettamento all'imposta di registro nella misura dell'1 per cento ed alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, previsto dalla L. n. 388 del 2000, art. 33, comma 3 per i trasferimenti di immobili situati in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, si applica a condizione che l'utilizzazione edificatoria avvenga, ad opera dello stesso soggetto acquirente, entro cinque anni dall'acquisto; la disposizione agevolativa, ispirata alla ratio di diminuire per l'acquirente edificatore il primo costo di edificazione connesso all'acquisto dell'area, appare infatti di stretta interpretazione, ai sensi dell'art. 14 preleggi, e sarebbe sospetta di incostituzionalità se il predetto beneficio potesse essere ricollegato alla tempestività dell'attività edificatoria di un successivo acquirente (Sez. 5, Ordinanza n. 7438 del 27/03/2009; conf. Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 13173 del 25/07/2012, Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 5933 del 08/03/2013, Sez. 5, Sentenza n. 1111 del 18/01/2017 secondo cui la disposizione agevolativa, proprio perchè di stretta interpretazione, non può essere estesa

all'attività edificatoria, sia pure tempestiva, di un successivo acquirente - e Sez. 5, Ordinanza n. 21815 del 20/09/2017).

Da ciò consegue che già a seguito della rivendita a terzi dell'area edificabile il proposito edificatorio diventa irrealizzabile, non occorrendo, per l'effetto, a tal fine attendere il decorso integrale del quinquennio previsto dalla L. n. 488 del 2001, art. 33, comma 3, per la realizzazione integrale, ad opera dell'acquirente beneficiario delle agevolazioni, delle potenzialità edificatorie dell'area.

In definitiva, "In tema di agevolazione tributaria della L. n. 388 del 2000, ex art. 33, comma 3, vigente ratione temporis, in caso di mancata edificazione entro cinque anni dall'acquisto in area soggetta a piano urbanistico particolareggiato, il termine di decadenza per l'emissione, da parte dell'Amministrazione finanziaria, dell'avviso di liquidazione dell'imposta ordinaria di registro e connesse sanzioni è quello triennale di cui al D.P.R. n. 131 del 1986, art. 76, comma 2, decorrente (nella specie) dalla registrazione dell'atto di rivendita del bene, non dovendo essere comunicata dal contribuente la perdita del beneficio fiscale" (Sez. 5, Sentenza n. 27080 del 28/12/2016; cfr. altresì, sia pure da un altro angolo visuale, Sez. 5, Sentenza n. 18676 del 23/09/2016).

La CTR ha, pertanto, errato nel far decorrere il termine triennale di decadenza dal 10.12.2007 (vale a dire, dalla data in cui risultava scaduto il termine per l'avveramento della condizione sospensiva), anzichè dal 21.2.2003 (data in cui la "La Rosa dei Venti s.r.l." aveva rivenduto parte dei terreni fabbricabili acquistati senza aver previamente eseguito sugli stessi un'edificazione significativa dal punto di vista urbanistico).

3. La sentenza impugnata va, quindi, cassata e, non essendo necessari ulteriori accertamenti in fatto, la causa può essere decisa nel merito, accogliendo l'originario ricorso della contribuente, atteso che, alla data di notifica dell'avviso di liquidazione (vale a dire, al 31.10.2008), era già decorso il termine di decadenza triennale dalla data dell'atto notarile di compravendita con il quale il beneficiario delle agevolazioni aveva rivenduto i terreni fabbricabili (vale a dire, dal 21.2.2003).

Le spese del presente grado di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano co e da dispositivo. Dichiara confermate le spese del giudizio di merito.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie il ricorso originario della contribuente; condanna la resistente al rimborso, in favore della ricorrente, delle spese del presente grado di giudizio, che liquida in complessivi Euro 2.900,00, 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 4 luglio 2019.

Depositato in cancelleria il 18 settembre 2019

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza