Sentenza del 09/10/2019 n. 25266 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

L'Immobiliare S. srl ha acquistato un immobile, chiedendo l'agevolazione di cui all'articolo 33, comma 3, della legge n. 388 del 2000 al fine dell'utilizzazione edificatoria dell'area.

In seguito, l'agevolazione in questione è stata revocata e l'amministrazione ha recuperato l'imposta non corrisposta nella misura ordinaria.

L'Immobiliare S. srl ha proposto opposizione che la CTP di Treviso, nel contraddittorio delle parti, con sentenza n. 77/06/2013, ha respinto.

L'Immobiliare S. srl ha presentato appello che la CTR di Venezia, nel contraddittorio delle parti, con sentenza n. 996/30/2014, ha accolto.

L'Agenzia delle Entrate ha proposto ricorso per cassazione sulla base di un motivo.

La società contribuente ha resistito con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con un unico motivo l'Agenzia delle Entrate lamenta la violazione e falsa applicazione dell'articolo 33, comma 3, della legge n. 388 del 2000 poiché la CTR avrebbe errato nel ritenere che le agevolazioni potessero spettare al contribuente che si fosse limitato a realizzare, nel quinquennio previsto dalla legge, le sole opere di urbanizzazione dell'area interessata.

La doglianza è fondata.

In tema di agevolazioni tributarie, la fruizione del beneficio dell'assoggettamento all'imposta di registro dell'i per cento ed alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, previsto dall'articolo 33, comma 3, della l. n. 388 del 2000, vigente *ratione temporis,* per i trasferimenti di immobili situati in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, postula l'integrale realizzazione di una nuova costruzione, dovendosi escludere la sufficienza dell'esecuzione di opere di urbanizzazione, sebbene oggetto di convenzione di lottizzazione attesa la necessità di costruire un nuovo edificio ovvero di demolire e ricostruire altro preesistente, poiché la *ratio legis* della disposizione è intesa ad incentivare l'attività edificatoria nei terreni compresi nei piani suddetti (Cass., Sez. 6-5, n. 3533 del 9 febbraio 2017; Cass., Sez. 6-5, n. 14677 del 18 luglio 2016, non massimata; Cass., Sez. 6-5, n. 12047 del 13 giugno 2016, non massimata; Cass., Sez. 5, n. 5754

del 23 marzo 2016, non massimata; Cass., Sez. 6-5, n. 25435 del 17 dicembre 2015, non massimata; Cass., Sez. 6-5, n. 3449 del 14 febbraio 2014).

Nell'interpretare la norma la Suprema Corte è giunta al massimo ad affermare che la fruizione del beneficio dell'assoggettamento all'imposta di registro dell'1 per cento ed alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, previsto dall'articolo 33 della legge n. 388 del 2000, postula l'integrale realizzazione, entro il quinquennio, delle potenzialità edificatorie dell'area, requisito che, in analogia con quanto disposto dall'articolo 2645 bis, comma 6, c.c., può ritenersi integrato quando l'edificio, ancorché non del tutto completato, sia stato eseguito a rustico, con mura perimetrali e copertura, così da assumere nitide caratteristiche funzionali e di reale trasformazione edificatoria del suolo, in verificabile conformità delle prescrizioni urbanistiche. Peraltro, nell'affermare l'esposto principio, la S.C. ha chiarito, in relazione ad un'area destinata alla realizzazione di un grande centro commerciale, che non poteva ritenersi verificato il requisito di agevolazione in oggetto, atteso che, alla scadenza del quinquennio, solo un edificio tra quelli previsti dal piano particolareggiato presentava le caratteristiche del rustico, mentre un altro risultava mancante del 20% di copertura e del 30% di tamponature esterne e, nella residua area, erano state create le sole fondazioni per ulteriori corpi aggiuntivi (Cass., Sez. 6- 5, n. 30018 del 14 dicembre 2017).

2. il ricorso è, quindi, accolto, con cassazione della sentenza impugnata.

Non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, è possibile decidere la causa nel merito ex articolo 384 c.p.c.

Poiché l'unico motivo di opposizione della società ricorrente è stato ritenuto infondato da questa corte di legittimità, ne consegue il rigetto dell'originario ricorso proposto davanti alla CTP di Treviso dalla medesima società.

3. Le spese di lite sono compensate in ordine alle fasi di merito, in ragione dell'avvenuto consolidamento dell'indirizzo giurisprudenziale qui accolto solo negli ultimi anni, mentre seguono la soccombenza ex articolo 91 c.p.c. quanto al giudizio di legittimità e sono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte, accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, rigetta l'originario ricorso della società contribuente; compensa le spese dei gradi di merito; condanna la società controricorrente a rifondere all'Agenzia delle Entrate le spese di lite del giudizio di legittimità, che liquida in complessivi euro 7.000,00, oltre spese prenotate a debito.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della V Sezione Civile, il 4 luglio 2019.

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza