Sentenza del 23/10/2019 n. 27124 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

ESPOSIZIONE DEI FATTI DI CAUSA

1 B. M., (XXXXX), (XXXXX), (XXXXX) e (XXXXX) impugnavano l'avviso di rettifica e liquidazione della maggiore Imposta di Registro con il quale l'Agenzia delle Entrate, chiedeva il pagamento di maggiori imposte in seguito alla revoca delle agevolazioni (Imposta di Registro 1%; Imposta Ipotecaria e Catastale in misura fissa) fruite, ai sensi della L. n. 388 del 2000, ex articolo 33, comma 3, sull'atto di compravendita di un terreno edificabile nel comune di Civitavecchia intercorso, in data 3 aprile 2006, con la societa' (XXXXX).

La Commissione Tributaria Regionale, in particolare, ha ritenuto la non spettanza dell'agevolazione in oggetto, atteso che l'area compravenduta non ricadeva, al momento della compravendita, in un piano particolareggiato del Comune di Civitavecchia, ed in considerazione del fatto che la convenzione di lottizzazione era stata stipulata successivamente all'epoca del trasferimento immobiliare.

I contribuenti ricorrono sulla base di tre motivi per la cassazione della sentenza n. 3678/29/14 depositata il 5.06.2014, depositando in prossimita' dell'udienza istanza di trattazione congiunta con la causa n. 21819/2015.

L'Agenzia delle Entrate non ha svolto difese, depositando solo l'atto per la partecipazione all'udienza pubblica.

Il P.G. ha concluso per l'accoglimento del primo motivo, assorbiti i restanti.

ESPOSIZIONE DELLA RAGIONI DI DIRITTO

2. Con il primo motivo di ricorso si deduce - ex articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3, - violazione e falsa applicazione della L. n. 388 del 2000, articolo 33, comma 3, nonche' della L. n. 350 del 2003, articolo 2, comma 30. Per non avere la Commissione Tributaria Regionale rilevato che l'area edificabile oggetto di compravendita pur non ricompresa in un piano particolareggiato era qualificato come edificabile dal piano regolatore del Comune di Civitavecchia; strumento urbanistico, quest'ultimo, comportante obbligo di conformazione dell'attivita' edificatoria realizzabile. Avrebbe errato la CTR nel ritenere che, ai fini dell'agevolazione fiscale di cui si discute, fosse necessaria la sottoscrizione della convenzione di lottizzazione al momento del trasferimento immobiliare e che il piano di lottizzazione non fosse equiparabile, ai fini dell'edificabilita', al piano particolareggiato. Deducono i contribuenti che la L. n. 388 del 2000,

articolo 33, comma 3, prevede che sono soggetti all'imposta di registro dell'1% 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. Nell'ipotesi di piani attuativi di iniziativa privata, parificati ai fini in esame, al piano particolareggiato di iniziativa pubblica, la L. n. 350 del 2003, articolo 2, comma 30, dispone che le agevolazioni fiscali "si applicano, in ogni caso, a seguito della sottoscrizione della convenzione con il soggetto attuatore".

3. Con il secondo ed il terzo motivo di ricorso - ex articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 4 - viene dedotta l'insufficienza della motivazione con la quale la commissione tributaria regionale ha aderito alla tesi erariale senza argomentare l'iter logico-giuridico che la fondava, nonche' la nullita' della sentenza per violazione degli articoli 112, 115 e 116 c.p.c., del Decreto Legislativo n. 546 del 1992, articolo 7, nonche' dell'articolo 2697 c.c. per non avere i giudici di merito esaminato tutte le doglianze e le prove offerte dalla parte contribuente; censura questa genericamente formulata in assenza della allegazione delle doglianze e degli elementi decisivi che non sarebbero stati esaminati dalla CTR.

4. La prima censura, assorbiti gli altri motivi, e' fondata.

5. Risulta dagli atti che l'area in questione, al momento della registrazione della compravendita, fosse assoggettata alle prescrizioni del nuovo piano regolatore generale.

Ricorre nella fattispecie, il principio in base al quale "in tema di imposta di registro, la disposizione di cui alla L. 23 dicembre 2000, n. 388, articolo 33, comma 3, - che prevede che sono soggetti a tale imposta nella misura dell'I% ed alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, i trasferimenti di beni immobili situati in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, "comunque denominati", a condizione che l'utilizzazione edificatoria avvenga entro cinque anni dal trasferimento - non intende dare rilievo al riscontro formale dell'insistenza dell'immobile in area soggetta a piano particolareggiato, quanto piuttosto al fatto che esso si trovi in un'area in cui, come in quelle soggette a piano particolareggiato, sia possibile edificare. Essa deve, pertanto, ritenersi applicabile tutte le volte in cui l'immobile si trovi in un'area soggetta ad uno strumento urbanistico che consenta, ai fini dell'edificabilita', gli stessi risultati del piano particolareggiato, non rilevando che si tratti di uno strumento di programmazione secondaria e non di uno strumento attuativo, essendo possibile che il piano regolatore generale esaurisca tutte le prescrizioni e non vi sia necessita' di un piano particolareggiato, con la conseguenza che, in tal caso, il piano regolatore generale, ai fini in esame, funge anche da piano particolareggiato" (Cass. 26046/11; in termini Cass. 16835/08; 29648/08; n. 28010/09;7898/2012; 4086/2014; n. 24891/2016; n. 2954 3/2017; n. 3533/2017).

Nell'ipotesi di piani attuativi di iniziativa privata, parificati - ai fini qui esaminati - al piano particolareggiato di iniziativa pubblica, la L. n. 350 del 2003, articolo 2, comma 30, dispone che le agevolazioni fiscali di cui alla L. n. 388 del 2000, articolo 33, comma 3, "si applicano, in ogni caso, a seguito della sottoscrizione della convenzione con il soggetto attuatore".

Secondo la giurisprudenza di questa Corte, siffatta disposizione deve essere intesa quale norma di interpretazione autentica (in senso atecnico) non gia' del comma 3 sopra detto, ma della sua vera ratio, nel senso di dare rilievo non gia' al riscontro puramente formale dell'insistenza dell'immobile in area soggetta a piano particolareggiato, quanto piuttosto al fatto che esso si trovi in area in cui, come quelle soggette a piano particolareggiato, sia possibile edificare (Cass. n. 20864/2010; n. 16835/2008; n. 15974/2014).

Non rileva neanche che cio' avvenga sulla scorta di uno strumento di programmazione e non di uno strumento attuativo, stante la centralita' che l'utilizzazione edificatoria avvenga, con condizione legale risolutiva, 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), e cio' in quanto la norma intende sia agevolare lo sviluppo equilibrato del territorio, che favorire, per i noti riflessi economici anche collettivi, direttamente l'attivita' edificatoria di aree e lotti inutilizzati (cfr., anche, Cass. n. 4890 del 2013; n. 3536/2018).

7. E' altresi' fermo l'orientamento secondo il quale "In tema di agevolazioni tributarie, il beneficio di cui alla L. n. 388 del 2000, articolo 33, comma 3 (...) si applica anche nel caso in cui al momento della registrazione dell'atto di trasferimento, pur sussistendo l'inserimento dell'immobile in un piano particolareggiato, non sia stata ancora stipulata la convenzione attuativa con il Comune, come indicato nella L. n. 350 del 2003, articolo 2, sempreche' sia rispettato il termine quinquennale per l'utilizzazione edificatoria", e cio' in quanto la L. n. 350 del 2003, articolo 2, comma 30, sancisce che la sottoscrizione della convenzione da' comunque diritto all'agevolazione e non stabilisce che la sottoscrizione della convenzione deve precedere l'atto di disposizione' (Cass. n. 20864 del 2010; n. 7898 del 2012; n. 29453/2017).

8. Orbene, la CTR non si e' affatto uniformata ai principi sopra esposti, escludendo che l'inserimento dell'area oggetto di compravendita all'interno di un piano particolareggiato potesse giustificare l'applicazione dell'agevolazione fiscale di cui alla L. n. 388 del 2000, articolo 33, per la sola circostanza che la convenzione di attuazione del piano non fosse stata conclusa al momento del compimento dell'atto negoziale. Sulla base di tali considerazioni, la sentenza impugnata, in accoglimento del ricorso, va cassata.

Sussistono i presupposti per la compensazione delle spese processuali di merito, non potendosi prescindere da una complessiva valutazione dell'esito del giudizio.

Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza.

P.Q.M.

- Accoglie il primo motivo del ricorso, assorbiti gli altri.

Cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie l'originario ricorso dei contribuenti;

- compensa le spese del giudizio di merito;

- condanna l'Agenzia alla refusione delle spese processuali del presente giudizio che liquida in Euro 7.200,00, oltre rimborso forfettario e accessori come per legge.

Documenti citati



Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza