Sentenza del 14/10/2020 n. 22172 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

I contribuenti, comproprietari ciascuno per il 50% di 5 unita' immobiliari, presentarono in data 31/7/2014 la denuncia di variazione di categoria da C/2 e A/4 a F/2, in quanto unita' collabenti.

Con avviso di accertamento, l'Agenzia delle Entrate rettifico' la variazione proposta, ripristinando le originarie categorie catastali ordinarie.

Con ricorso di prime cure, i (---) impugnarono il detto avviso di accertamento, deducendo il difetto di motivazione e contestando nel merito l'atto in quanto l'Ufficio non avrebbe considerato lo stato di assoluto degrado e fatiscenza degli immobili, comprovato da una perizia prodotta in giudizio.

Nel contraddittorio con l'Ufficio, la CTP accolse il ricorso, accertando la fatiscenza degli immobili in questione e la loro inidoneita' a produrre reddito.

Su appello dell'Ufficio, nel contraddittorio con i contribuenti, la CTR riformo' integralmente la sentenza di primo grado, compensando le spese.

I contribuenti hanno proposto ricorso per cassazione, sulla base di tre motivi.

Resiste l'Amministrazione con controricorso.

I ricorrenti hanno depositato memoria.

DIRITTO

1.Con il primo motivo, rubricato "Falsa applicazione del Decreto Ministeriale n. 28 del 1998, articolo 3, comma 2, in relazione all'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3", i contribuenti, odierni ricorrenti, hanno censurato la sentenza impugnata per avere essa ritenuto, da un lato, che la categoria F/2, nella quale sono censiti gli immobili collabenti, prevede la presenza di unita' che abbiano perso del tutto la loro capacita' reddituale, e che la stessa categoria non e' ammissibile quando l'unita' non sia individuabile e/o perimetrabile; dall'altro lato, che, siccome nel caso di specie, per stessa ammissione dei contribuenti, non vi erano i presupposti per considerare gli immobili non individuabili e non perimetrabili, questi non potevano essere censiti nella categoria F/2, quali unita' collabenti.

In sostanza, la corte territoriale avrebbe male interpretato e male applicato la fonte normativa indicata nella rubrica del motivo, oltre che la circolare dell'Agenzia n. 27/E del 13/6/2016.

2. Con il secondo motivo di ricorso, rubricato "Violazione dell'articolo 132 c.p.c., comma 1, n. 4", i contribuenti hanno censurato la sentenza impugnata per insanabile contraddittorieta' della motivazione: la contraddittorieta' starebbe nell'avere, da un lato, escluso che gli immobili non individuabili e non perimetrabili possano essere classificati nella categoria catastale F/2, tra le unita' collabenti; e nell'avere, dall'altro, ritenuto corretta la variazione catastale operata dall'ufficio, e dunque giustificata l'esclusione della classificazione degli immobili come unita' collabenti, solo perche' questi ultimi sarebbero pacificamente individuabili e perimetrabili.

3. Con il terzo motivo di ricorso, incentrato sull'omesso esame di fatti controversi e decisivi per l'esito del giudizio, ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5, i contribuenti hanno censurato la sentenza impugnata per non aver essa esaminato il fatto realmente controverso e decisivo, consistente nella fatiscenza e nella totale inidoneita' a produrre reddito degli immobili in questione.

4. I tre motivi di ricorso sono strettamente connessi e possono essere esaminati congiuntamente.

Essi sono fondati.

Cosi' motiva la CTR: "l'iscrizione nella categoria F/2 prevede la presenza di una unita' che abbia perso del tutto la sua capacita' reddituale; ne consegue che la stessa categoria non e' ammissibile, ad esempio, quando l'unita' non e' individuabile e/o perimetrabile...". Dunque: le unita' non individuabili e/o non perimetrabili non possono essere iscritte nella categoria catastale F/2, tra le unita' collabenti.

Ne consegue che un immobile, per essere censito catastalmente come unita' collabente, deve essere individuabile e/o perimetrabile. Tuttavia, nel prosieguo della parte motiva, il giudice d'appello afferma che "...nella specie, non sussistono, per ammissione diretta del contribuenti, le condizioni per cui gli immobili debbano essere considerati non individuabili e perimetrabili": in altre parole, sussistono le condizioni per considerare gli immobili in questione individuabili e perimetrabili.

Ciononostante, la CTR, accogliendo l'appello dell'Ufficio, ha rigettato l'originario ricorso dei contribuenti contro l'avviso di accertamento che aveva disatteso la loro proposta di classificare catastalmente gli immobili come unita' collabenti per il solo motivo che essi sono individuabili e/o perimetrabili: qualita' assunta, pero', sempre nel corpo della stessa motivazione, come necessaria ai fini della classificazione degli immobili come collabenti e del loro censimento catastale nella categoria F/2.

La sentenza impugnata, dunque, si rivela insanabilmente contraddittoria e deve essere cassata.

La causa deve essere rinviata ad una diversa sezione della CTR della Campania, che valutera' se, oltre alle caratteristiche dell'individuabilita' e della perimetrabilita' degli immobili in questione, sussistano o meno anche gli altri requisiti necessari per classificarli catastalmente come collabenti ed iscriverli, cosi', nella categoria F/2.

Il giudice del rinvio regolera' anche le spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa l'impugnata sentenza e rinvia la cgusa dinanzi ad una diversa sezione della CTR della Campania, anche per le spese.

Documenti citati



Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza