Sentenza del 11/12/2020 n. 28251 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:
FATTI DI CAUSA

§ 1. Il Comune di Rivalta propone ricorso, affidato a quattro motivi, per la cassazione della sentenza indicata in epigrafe, con cui la Commissione Tributaria Regionale del Piemonte ha accolto l'appello della (XXXXX) S.p.A. avverso la sentenza n. 461/2016 della Commissione Tributaria Provinciale di Torino di rigetto del ricorso proposto avverso avviso di accertamento ICI 2009; avviso di accertamento notificato per solo parziale versamento dell'imposta con riguardo a numerosi immobili ad uso abitativo realizzati dalla societa' nell'ambito dei programmi di edilizia agevolata residenziale, oggetto di finanziamenti pubblici promossi da bandi regionali.

La CTR, in particolare, ha riformato la sentenza di primo grado per ritenuta mancanza del presupposto impositivo, in quanto gli immobili, nell'anno 2009, risultavano privi di agibilita', essendo stata rilasciata la relativa certificazione dal Comune nel 2011, e non erano stati quindi utilizzati fino al 2012; affermava inoltre che dovesse essere applicata, nel caso di specie, anche l'aliquota agevolata del 2 per mille, prevista in favore dei proprietari che avessero concesso, in locazione, a titolo di abitazione principale, immobili alle condizioni definite dagli accordi di cui alla L. n. 431 del 1998, articolo 2 atteso che, benche' gli immobili fossero stati locati solo a partire dal 2012, il ritardo nella stipula dei contratti era tuttavia imputabile a responsabilita' del Comune.

La societa' resiste con controricorso e memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

§ 2. Con il primo motivo di ricorso la ricorrente denuncia nullita' della sentenza per motivazione apparente in merito all'affermata non imponibilita' degli immobili oggetto di accertamento.

Con il secondo motivo si denuncia violazione di norme di diritto (Decreto Legislativo n. 504 del 1992, articolo 1, comma 2, articolo 2, comma 1, lettera a, articolo 5, commi 1 e 2), laddove la CTR ha affermato la responsabilita' del Comune per il mancato tempestivo rilascio del certificato di agibilita', e che il mancato utilizzo degli immobili avrebbe fatto venir meno il presupposto impositivo, deducendo la ricorrente che tali immobili erano regolarmente accatastati sin dal 2008, ne' la societa' aveva mai presentato, ai sensi del Decreto Legislativo n. 504 del 1992, articolo 8, comma 1 richiesta di riduzione dell'imposta per inagibilita' dei medesimi.

Con il terzo motivo si denuncia violazione di norme di diritto (Decreto Legislativo n. 504 del 1992, articolo 8, comma 1), avendo la CTR negato l'applicazione dell'imposta stante la mancanza di

agibilita' degli immobili nel 2009, con conseguente riducibilita' della base imponibile, sebbene essi, nel periodo di riferimento, fossero accatastati e non dichiarati ne' inagibili, ne' locati a terzi.

Con il quarto motivo si lamenta violazione di norme di diritto (L. n. 431 del 1998, articolo 2, commi 3 e 4, e articolo 2697 c.c.), laddove la CTR aveva affermato l'applicazione dell'aliquota agevolata sugli immobili, in quanto realizzati per essere locati con i contratti agevolati di cui alla L. n. 431 del 1998, articolo 2, commi e 4, sebbene le unita' abitative fossero state locate solo a partire dal 2012.

§ 3. La prima censura va disattesa.

Ed invero, dall'esame della decisione gravata di ricorso per cassazione, agevolmente si rinviene la ratio decidendi posta a base della stessa, collegata all'insussistenza del presupposto impositivo per mancanza del certificato di agibilita' e per mancata locazione degli immobili, eventi entrambi attribuiti a responsabilita' del Comune.

Sono questi gli elementi che hanno indotto il Giudice di merito a ritenere illegittima la pretesa fiscale esposta nell'avviso di accertamento, il che e' sufficiente per escludere che la sentenza impugnata possa rientrare nello stigma delle sentenze nulle per omissione della motivazione, motivazione apparente, manifesta e irriducibile contraddittorieta', motivazione perplessa o incomprensibile, alla stregua di quanto affermato da Cass. S.U. n. 8053-8054/2014.

§ 4.1 Le censure illustrate nel secondo e terzo motivo di ricorso, da esaminare congiuntamente in quanto strettamente connesse, sono invece fondate.

Va ribadito anche in questa sede, infatti, che presupposto sufficiente per l'assoggettamento all'imposta comunale sugli immobili (ICI) di una unita' immobiliare (preesistente o di nuova costruzione) e' l'iscrizione al catasto edilizio, dovendosi escludere qualsiasi rilevanza, ai predetti fini, della sua effettiva abitabilita' (cfr. Cass. nn. 11646/2019, n. 8781/2015, n. 15177/2010).

Le affermazioni della CTR, circa la sola assenza del certificato di agibilita' degli immobili per giustificare la mancanza del "presupposto impositivo" dell'ICI, risultano quindi non conformi a diritto.

Si e' in proposito affermato (Cass. ord. 7414/19) che: "In tema di agevolazioni tributarie, la previsione di cui alla L. n. 431 del 1998, articolo 2, comma 4, secondo cui i comuni possono deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote dell'ICI piu' favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni concordate fra le organizzazioni dei proprietari e dei conduttori, non istituisce, in favore dei locatori, un diritto generalizzato ad ottenere il beneficio, essendo rimessa al comune la scelta sull'an" dello stesso, che implica altresi' il potere di regolarne il "quomodo", nonche' di stabilire i termini temporali per la relativa fruizione".

In assenza del requisito basilare, nell'annualita' di riferimento, dell'avvenuta locazione a canone concordato, non poteva che applicarsi la regola ordinaria, secondo cui rilevava ai fini in questione l'accatastamento (qui avvenuto nel 2008) e non l'abitabilita' ne' la concreta utilizzabilita' degli immobili.

§ 4.2 Va inoltre considerato che nella specie non vi erano neppure i presupposti per la riduzione del 50% (sull'aliquota ordinaria) Decreto Legislativo n. 504 del 1992, ex articolo 8.

E' vero che, in materia, non mancano statuizioni di legittimita' che - tenuto conto del principio di collaborazione e buona fede che deve improntare i rapporti tra ente impositore e contribuente - escludono la necessita' di richiesta specifica da parte del contribuente allorquando la condizione di inagibilita' sia gia' nota al Comune; v. Cass. n. 12015/15 (cosi' 18453/16).

E tuttavia, nel caso di specie non puo' dirsi che il Comune fosse a conoscenza della inagibilita' nell'anno 2009, risultando che soltanto nel 2010 (dunque dopo l'annualita' d'imposta qui dedotta), la societa' contribuente richiese al medesimo il rilascio del certificato di agibilita' (v. controricorso, pag. 11).

Posto che la condizione di inagibilita' ostava essa stessa alla stipulazione dei contratti di locazione, la decisione della CTR risulta - anche per tale via - priva di fondamento.

§ 5. E' fondato anche il quarto motivo.

La L. n. 431 del 1998, articolo 2, comma 4 prevede che i Comuni possano stabilire aliquote ICI inferiori al minimo legale per chi concede gli immobili in locazione a canone agevolato.

Ribadito il principio che e' onere del contribuente denunciare tempestivamente le variazioni che determinato un diverso ammontare della imposta (cfr. Cass. n. 12989/2007), cui si puo' derogare, come detto, quando viene in applicazione il principio di leale collaborazione tra ente impositore e contribuente, e quindi ad esempio quando si tratti di comunicare fatti gia' conosciuti dall'ente impositore (cfr. anche Cass. n. 12304/2017), e' conforme al principio di leale collaborazione (che vale pero' anche per il contribuente) prevedere che per godere dell'agevolazione di imposta occorra dare comunicazione dei relativi presupposti, il che quindi comporta che il contribuente debba produrre la dichiarazione e la documentazione idonea a provare che sia stato locato a canone concordato.

Cio' e' del tutto da escludere nel presente caso in cui, come e' pacifico, gli immobili furono concessi in locazione, ben oltre i 2009, solo nell'anno 2012.

§ 6. Sulla scorta di quanto sin qui illustrato, respinto il primo motivo ed accolti i rimanenti, la sentenza impugnata va cassata e, non sussistendo necessita' di ulteriori accertamenti di fatto, il giudizio va deciso nel merito, col rigetto dell'impugnazione originariamente proposta.

Le spese processuali dei giudizi di merito si compensano in considerazione del recente consolidarsi della giurisprudenza in materia di iscrizione al catasto immobiliare ai fini dell'applicazione dell'ICI, mentre quelle di questo giudizio, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte:

- rigetta il primo motivo di ricorso ed accoglie i rimanenti;

- cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, rigetta il ricorso originario della societa' contribuente;

- compensa le spese processuali dei giudizi di merito e condanna la controricorrente a rifondere al Comune ricorrente le spese processuali di questo giudizio, che liquida in Euro 2.900,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15% ed agli accessori di legge, se dovuti.

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza