Sentenza del 25/02/2020 n. 4986 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Con avviso di liquidazione ed irrogazione di sanzioni, l'Agenzia delle Entrate di Rimini recuperava dal Consorzio M., che aveva acquistato un terreno sito in Rimini, località Viserba, incluso in piano urbanistico particolareggiato di iniziativa pubblica, regolarmente approvato con la Delib. Consiglio Comunale 23 luglio 1999, n. 120, maggiori imposte di registro, ipotecaria e catastale, oltre sanzioni, a seguito della revoca delle agevolazioni, L. n. 388 del 2000, ex art. 33, comma 3, in quanto, nel corso del quinquennio la società acquirente aveva alienato l'area a terzi. La Commissione Tributaria Provinciale di Rimini accoglieva il ricorso del Consorzio. L'Agenzia delle Entrate proponeva appello, che veniva accolto dalla Commissione Tributaria Regionale dell'Emilia, con la sentenza n. 14/11/11 qui impugnata, sul rilievo che i termini di decadenza del beneficio sono normativamente previsti e che la CTP non aveva tenuto conto della specifica normativa.

Motivi della decisione Avverso tale sentenza il Consorzio M., articola cinque motivi di ricorso, di seguito in sintesi, richiamati, ribaditi da memoria.

1) Nullità della sentenza per violazione dell'art. 112 c.p.c., e per violazione delle regole fondamentali sul giusto processo, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1 n. 4, per omessa pronuncia in ordine all'appello incidentale degli odierni ricorrenti avendo la CTR riformato la sentenza impugnata senza avere affatto esaminato, nè nella parte dedicata al fatto nè in quella dedicata alla motivazione nè nel dispositivo, l'appello incidentale ritualmente proposto dal Consorzio M. e dal responsabile dello stesso, C.G.;

2) In via subordinata, il ricorrente lamenta il vizio dell'omessa e/o insufficiente motivazione (ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5) circa le circostanze di fatto in base alle quali si sarebbe verificata una decadenza dal beneficio, tenuto conto che la norma prevede come unica condizione per godere del beneficio, che l'intervento edilizio venga effettuato entro il termine di cinque anni dalla acquisizione dell'immobile.

3) Violazione e/o falsa applicazione di legge (L. n. 388 del 2000, art. 33, comma 3, e art. 14 preleggi, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3) avendo la CTR confermato una decadenza non prevista dalla L. n. 388 del 2000, art. 33, comma 3 e quindi pronunciata in violazione del divieto previsto dall'art. 14 preleggi di applicazione di una norma eccezionale oltre i casi in essa considerati 4) Omessa motivazione (ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5) su un punto controverso e decisivo della causa, e cioè sul fatto che il Consorzio, ente senza personalità giuridica, ha agito

come mandatario dei consorziati e non ha posto in essere una vendita tra estranei 5) In via ulteriormente subordinata, violazione e/o falsa applicazione di legge (L. n. 388 del 2000, art. 33, comma 4, e art. 2602 c.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 7, n. 3, poichè il Consorzio ha agito quale mandatario senza rappresentanza dei Consorziati per attuare una fase svolta in comune per conto delle imprese consorziate, tanto che i beni sono stati trasferiti ai Consorziati, lo stesso giorno.

L'Ufficio resiste con controricorso.

Il ricorso non è fondato e va rigettato.

Il motivo n. 1 è manifestamente infondato perchè aspecifico, non riproponendo in ricorso gli specifici motivi proposti con l'appello incidentale e, limitandosi a dolersi che quest'ultimo non è stato valutato dalla CTR, omette di allegare o trascrivere l'atto di appello incidentale, secondo il principio di autosufficienza del ricorso.

I motivi 2 e 3, che vanno esaminati congiuntamente per l'evidente connessione logica, non sono fondati, alla luce dei principi affermati da questa Corte, secondo cui 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". A tal proposito è stato, anche, osservato che il D.P.R. n. 131 del 1986, art. 19, comma 1, dispone: "L'avveramento della condizione sospensiva apposta ad un atto, l'esecuzione di tale atto prima dell'avveramento della condizione e il verificarsi di eventi che, a norma del presente testo unico, diano luogo ad ulteriore liquidazione di imposta, devono essere denunciati entro venti giorni, a cura delle parti contraenti o dei loro aventi causa e di coloro nel cui interesse è stata richiesta la registrazione, all'ufficio che ha registrato l'atto al quale si riferiscono". La L. n. 388 del 2000, art. 33, comma 3, dispone che: "I trasferimenti di beni immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale, sono soggetti all'imposta di registro dell'1 per cento e alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro cinque anni dal trasferimento". Secondo l'indirizzo espresso da questa Corte, a cui si ritiene di dare continuità, l'interpretazione letterale di tali disposizioni porta ad escludere che l'alienazione dell'immobile entro il quinquennio, prima che si sia proceduto alla edificazione, costituisca "avveramento di una condizione e evento che dia luogo ad ulteriore liquidazione di imposta", in quanto si tratterebbe di una circostanza che comporta soltanto la revoca di un beneficio precedentemente concesso (Cass. Sez. 6-5 n. 22874 del 28.10.2014; Cass. 6-5 n. 3446 del 22.2.2016, Cass. Sez. 5 n. 1111 del 18/01/2017 (Rv. 642528 - 01). Va anche rilevato che la questione del verificarsi della condizione, dedotta con il motivo n. 2, comunque presuppone

accertamenti in fatto che, nel caso in esame, sono mancati, non avendo formato oggetto di esame e pronuncia da parte della CTR. In conclusione militano a favore della interpretazione su indicata, due argomenti: uno è di natura letterale, relativo all'ultima parte del comma citato, che fa riferimento al trasferimento al singolare e senza alcuna specificazione. Ritenendo l'applicabilità del beneficio al primo acquirente, nell'ipotesi di uno o più trasferimenti nel quinquennio, per fissare con sicurezza il termine il legislatore avrebbe dovuto far riferimento al primo trasferimento.

Ma l'argomento principale per assentire tale interpretazione è nella ratio della legge. Non si comprende, infatti, quali ragioni vi sarebbero nel favorire chi compri e rivenda un suolo in area soggetta a piani particolareggiati e nel collegare aleatoriamente tale beneficio alla tempestività dell'azione edificatoria di un successivo acquirente. Così interpretata la norma si discosterebbe dai principi di ragionevolezza e di eguaglianza e sarebbe sospetta di incostituzionalità. La ratio della norma, invece, è evidentemente quella di agevolare l'attività edilizia di attuazione dei piani particolareggiati, diminuendo per l'acquirente edificatore il primo costo dell'edificazione connesso all'acquisto dell'area.(sez. 5 ordinanza n. 7438 del 27/03/2009).

I motivi 4 e 5, logicamente connessi, sono inammissibili perchè coinvolgono aspetti di merito della vicenda, qual è quello del rapporto di mandato, dedotto per la prima in questa sede di legittimità e sul quale non si è pronunciato il giudice di merito.

Alla luce delle argomentazioni che precedono, il ricorso va rigettatoLe spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese di lite, che si liquidano in Euro 12.000,00, oltre spese prenotate a debito.

Così deciso in Roma, pubblica udienza, il 11 settembre 2019.

Depositato in Cancelleria il 25 febbraio 2020

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza