Sentenza del 02/04/2020 n. 7650 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

LA BANCA I. s.p.a. ricorre, affidandosi ad un unico motivo, per la cassazione della sentenza n. 1978/14, depositata in data 14.4.2014, con la quale la C.T.R. della Lombardia aveva accolto l'appello proposto dalla AGENZIA DELLE ENTRATE avverso la sentenza della CTP di Milano emessa in esito alla cassazione e conseguente rinvio operato da questa Corte con sentenza n. 14332 del 19.6.2009 alla CTR per nuovo esame sulla scorta del principio di diritto affermato nella citata sentenza, sul rilievo che i nuovi giudici dell'appello, pur richiamando il principio di diritto affermato dalla Corte, non si sarebbero, in realtà se ne erano totalmente discostati.

L'intera vicenda processuale aveva tratto origine dalla impugnativa da parte della contribuente dell'avviso di accertamento con il quale l'Ufficio del Registro di (---) aveva rettificato il valore finale risultante dalla dichiarazione INVIM da Euro 784.091,06 ad Euro 2.919.324,27. Le pregresse fasi del merito si erano concluse con l'accoglimento del ricorso della contribuente per effetto della sentenza della CTP di Milano n. 452/32/1997 del 12.6.1996, confermata dalla CTR della Lombardia in esito al giudizio di appello proposto dall'Ufficio con sentenza n. 47/54/2000 del 28.2.2000.

L'AGENZIA DELLE ENTRATE resiste con controricorso.

Motivi della decisione

Il ricorso è da considerare fondato;

Con la sentenza 14332/2009 citata, infatti, la Corte aveva enunziato il principio di diritto secondo cui, in materia di INVIM, nel caso di alienazione a titolo oneroso di un bene immobile già concesso in locazione finanziaria a seguito dell'esercizio del riscatto da parte dell'utilizzatore (come avvenuto nella fattispecie sottoposta al suo esame) l'imponibile deve essere determinato in modo differenziato a seconda che il presupposto dell'imposta si sia verificato entro il 31 dicembre 1992 ovvero successivamente a tale data. Nella prima ipotesi, infatti, l'incremento di valore deve essere determinato ai sensi del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 643, art. 6, (comma 2, secondo periodo), assumendo come valore finale il totale dei corrispettivi costituiti non solo dal "prezzo di riscatto", ma anche da tutte le somme versate nel corso del rapporto a titolo di "canone" o di "maxicanone" le quali rappresentano un pagamento anticipato assoggetato ad IVA. Nel secondo caso, invece, occorrendo fare riferimento, ai sensi del D.Lgs. 30 dicembre 1002, n. 504, art. 17, comma 7, lett. a), al "valore in comune commercio del bene", il valore finale non può essere astrattamente determinato mediante comparazione con quello posseduto alla stessa data da immobili dello stesso genere ma liberi da vincoli, dovendo invece procedersi ad una

valutazione caso per caso che tenga conto tanto delle utilità e dei pregi posseduti da bene, quanto di tutti i fattori (vincoli e oneri) che concorrono ad impedirne o limitarne il godimento, ivi compreso il vincolo derivante dal contratto di locazione finanziaria, senza che assuma alcun rilievo la circostanza che ad acquistare l'immobile sia stato lo stesso utilizzatore anzichè un terzo, in quanto, essendo l'imposta finalizzata a colpire l'effettivo incremento patrimoniale conseguito dall'alienante, la determinazione del valore venale deve essere oggettivamente riferita al bene.

Nella fattispecie in esame, l'atto di riscatto dell'immobile è da considerare soggetto alla normativa del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 17, in quanto successivo al 31.12.1992 per essere stato stipulato il 26.1.1994 e registrato il 2.2.1994.

La CTP di Milano, dinnazi alla quale veniva riassunto il giudizio, si limitava a confermare le precedenti statuizioni già intervenute.

La CTR della Lombardia, dal canso suo, nella sentenza oggetto di impugnazione, pur richiamando in modo espresso il principio di dritto sancito dalla Corte se ne è totalmente discostata nel prosieguo della motivazione statuendo che l'imposta dovuta doveva essere ricomputata considerando quale base imponibile il valore in comune commercio del bene già oggetto di locazione finanziaria al 31/12/1992 "determinato quale sommatoria dei canoni di leasing versati alla data del rogito e del maxicanone di riscatto", così ponendosi in contrasto con la previsione normative di cui al D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 17.

Il ricorso, conseguentemente, va accolto con cassazione della sentenza impugnata e nuovo rinvio alla CTR della Lombardia, in diversa composizione per nuovo esame tenendo presente il principio di diritto enunziato dalla Corte nella sentenza n. 14332/2009.

P.Q.M.

La Corte:

accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia nuovamente alla CTR della Lombardia, in diversa composizione, per nuovo esame e per le spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 12 dicembre 2019.

Depositato in Cancelleria il 2 aprile 2020

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi

- Giurisprudenza