Sentenza del 22/07/2021 n. 20972 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

L'Agenzia delle Entrate notificò a G.T. s.r.l. ed a Mps Leasing & Factoring Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese s.p.a. avviso di rettifica e liquidazione per il recupero delle imposte ipotecaria e catastale, oltre interessi e sanzioni, calcolate sul maggior valore della cessione della proprietà superficiaria per anni venticinque di un impianto fotovoltaico sito in Comune di (---), località (---), stipulata "al solo scopo di concedere quanto in oggetto in locazione finanziaria alla medesima società G. T. s.r.l.", valore accertato con criterio comparativo, ai sensi del D.P.R. n. 131 del 1986, artt. 51 e 52, sulla base di due atti aventi ad oggetto la costituzione del diritto di superficie, per quello nel Comune di Alife, su un complesso industriale "diretto.... ad un impianto fotovoltaico", e per quello nel Comune di Benevento, su un impianto fotovoltaico.

Le società contraenti impugnarono il predetto avviso e l'adita CTP di Caserta respinse il ricorso con decisione confermata dalla CTR della Campania che, con la sentenza indicata in epigrafe, ha rilevato la sufficienza della motivazione dell'avviso, in quanto "contiene gli elementi essenziali degli atti in esso richiamati, la cui allegazione, quindi, non era necessaria", nonchè la correttezza del metodo comparativo utilizzato dall'Ufficio.

il giudice di appello, altresì, ha ritenuto che il contratto di "sale and lease back" tassato, il quale secondo le società appellanti "ha natura atipica, perseguendo il fine di finanziare il cedente/locatario del bene consentendogli di permanere nel possesso dello stesso e di utilizzarlo ai fini strumentali dell'attività esercitata (...) atteso che la cessione e la contestuale locazione del bene perseguono un unico fine", risulta pur sempre costituito da "due distinte operazioni, la cessione del bene e la locazione dello stesso, che hanno cause giuridiche distinte e regolate dal c.c., (...) con la conseguenza che (...) vanno considerate ciascuna alla luce dell'attuale regolamentazione, dovendosi distinguere tra causa del negozio e fine perseguito".

Sulla base di tale qualificazione giuridica del rapporto contrattuale, il giudice di secondo grado ha concluso per l'applicabilità del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51, comma 3, "il quale stabilisce che, per gli atti che hanno per oggetto beni immobili, l'Ufficio del Registro ne controlla H valore avendo riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo avvenuti nel triennio antecedente la data dell'atto", per cui "in presenza di un atto di trasferimento immobiliare deve ritenersi corretto il ricorso al metodo comparativo, utilizzato nel caso de quo, con conseguente conferma del valore accertato in virtù di quanto già osservato".

Le società contribuenti propongono ricorso per la cassazione della sentenza, affidato a cinque motivi, cui l'Agenzia delle Entrate resiste con controricorso.

Fissato all'udienza pubblica del 17 giugno 2021, il ricorso è stato trattato in camera di consiglio, in base alla disciplina dettata dal D.L. n. 137 del 2020, sopravvenuto art. 23, comma 8-bis, inserito dalla L. di conversione n. 176 del 2020, senza l'intervento in presenza del Procuratore Generale, che ha depositato conclusioni scritte nel senso dell'accoglimento del primo motivo di ricorso, e del difensore delle parti, che ha depositato il 12/6/2021 memoria con allegata documentazione, non avendo nessuno degli interessati fatto richiesta di discussione orale.

Motivi della decisione

Con il primo motivo le ricorrenti denunciano, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, violazione e falsa applicazione del D.P.R. n. 131 del 1986, artt. 51 e 52, per non aver la CTR considerato che il contratto de quo non può essere ricondotto alla compravendita, nè tantomeno alla cessione di un diritto reale di godimento, bensì alla categoria del contratto di finanziamento, al quale non sono applicabili le disposizioni richiamate, che presuppongono, invece, un trasferimento immobiliare da tassare.

Con il secondo motivo denunciano, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, violazione e falsa applicazione della L. n. 212 del 2000, art. 7, del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 52, comma 2 bis, della L. n. 241 del 1990, art. 3, per non aver la CTR considerato che l'Agenzia delle entrate non ha allegato all'avviso, come richiesto dalla legge, gli atti presi a riferimento per l'accertamento, in via comparativa, del maggior valore del bene, e neppure ne ha riprodotto il contenuto essenziale, con conseguente violazione del diritto di difesa.

Con il terzo motivo denunciano, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, violazione e falsa applicazione della L. n. 212 del 2000, art. 7, del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 52, comma 2 bis, della L. n. 241 del 1990, art. 3, per aver la CTR affermato che uno degli atti utilizzati in comparazione non è stato specificamente contestato dalle contribuenti, senza considerare che esso non risulta allegato all'avviso impugnato, nè tantomeno in quest'ultimo riprodotto.

Con il quarto motivo denunciano, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, violazione e falsa applicazione della L. n. 212, art. 57, del D.Lgs. n. 546 del 1992, per aver la CTR ritenuto inammissibili perchè nuove le censure, proposte sia in primo che in secondo grado, concernenti la correttezza della valutazione comparativa, in quanto operata dall'Ufficio sulla scorta di dati estimativi affatto omogenei.

Con il quinto motivo denunciano, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, violazione e falsa applicazione dell'art. 115 c.p.c., per aver la CTR affermato omessa la produzione in giudizio del contratto di "sale and lease back" stipulato il 27/4/2012, registrato il 4/5/2012, pur trattandosi di documento versato in atti dalla stessa Agenzia delle entrate.

La contribuente Green Tech s.r.l. ha documentato di avere aderito alla definizione agevolata delle controversie pendenti a termini del D.L. 23 ottobre 2018, n. 119, artt. 6 e 7, conv. dalla L. 17 dicembre 2018, n. 136, come da domanda corredata di ricevuta di presentazione con importo dovuto e di ricevuta di pagamento mod. F24, depositando istanza di cessazione della materia del contendere, ulteriormente reiterata con memoria.

La definizione giova anche al coobbligato in solido, ai sensi del D.L. citato, art. 6, comma 14.

Nulla osta alla dichiarazione di estinzione dell'intero giudizio, in accoglimento della richiesta delle ricorrenti.

Le spese restano a carico delle parti che le hanno anticipate (Cass. n. 21826/2020).

Non sussistono neanche i presupposti per condannare le ricorrenti al raddoppio del contributo unificato, di cui al D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 - quater (Cass. n. 19560/2015).

P.Q.M.

La Corte dichiara l'estinzione dell'intero giudizio. Spese a carico delle parti che le hanno anticipate.

Così deciso in Roma, il 17 giugno 2021.

Depositato in Cancelleria il 22 luglio 2021

Documenti citati



Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza