Sentenza del 22/07/2021 n. 20974 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

La controversia concerne l'impugnazione dell'avviso di liquidazione volto al recupero dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, con relative sanzioni, notificato a Immobiliare S. G. s.r.l., in conseguenza della disposta "revoca dell'agevolazione fiscale prevista dal D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, allegata Tariffa, parte prima, art. 1, come modificato dalla L. n. 244 del 2007, per i trasferimenti aventi ad oggetto immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunque denominati, non essendosi verificata la condizione del completamento dell'intervento cui è finalizzato il trasferimento", per avere la contribuente alienato, con rogito del (---), a Edil Cassino s.r.l., il lotto di terreno acquistato, con rogito del (---), registrato il (---), da F.M.R., F.A. e Fr.An., senza aver realizzato, nel previsto termine di legge, alcuna edificazione.

La CTP di Frosinone respingeva il ricorso della società contribuente, e la decisione veniva confermata dalla CTR del Lazio, con sentenza n. 9122/19/16, che aderiva all'assunto erariale secondo il quale, ai sensi dell'invocata disposizione agevolativa, L. n. 244 del 2007, art. 1, commi 25-28, che ha abrogato la L. n. 388 del 2000, art. 33, comma 3, è il soggetto originario, beneficiario dell'agevolazione fiscale, a dover realizzare l'utilizzazione edificatoria dell'area, sia pure nel prorogato termine di undici anni.

Rilevava, altresì, il giudice di appello, sia la novità della domanda subordinata dell'appellante, diretta a ricondurre la misura della disposta revoca dell'agevolazione all'originario valore (Euro 250.000,00) dichiarato nell'atto di acquisto, che l'assenza di prova di un giudicato favorevole alla contribuente in ordine alla impugnazione, dalla medesima società proposta, dell'avviso di rettifica del valore del bene emesso dall'Amministrazione finanziaria in relazione all'atto di acquisto a suo tempo stipulato con le F..

L'Agenzia delle entrate è rimasta intimata.

Motivi della decisione

Con il primo motivo di ricorso la società denuncia, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, nullità della sentenza della CTR per violazione dell'art. 112 c.p.c., poichè il giudice di appello non si è pronunciato sul difetto di legittimazione e sull'assenza si sottoscrizione dell'atto impositivo.

Con il secondo motivo denuncia, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, violazione del D.P.R. n. 131 del 1986, allegata Tariffa, parte prima, art. 1, come modificato dalla L. n. 244 del 2007, del D.L. n. 102 del 2013, art. 6, comma 6, dell'art. 12 preleggi, delll'art. 2697 c.c., poichè la CTR ha

erroneamente interpretato in modo riduttivo la portata della disposizione agevolatrice, priva di riferimenti soggettivi circa l'esecutore delle opere di utilizzazione urbanistica dell'area.

Con il terzo motivo denuncia, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 4, violazione degli artt. 101, 112, 115, 183, 345 c.p.c., del D.Lgs. n. 546 del 1992, art. 57, degli artt. 24 e 111 Cost., poichè la CTR non si è pronunciata sul domanda, avanzata in via subordinata nel ricorso introduttivo del giudizio e riproposta in appello, diretta a ricondurre la misura della revoca dell'agevolazione al valore (Euro 250.000,00) dichiarato nell'atto di acquisto.

Con il quarto motivo denuncia, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, violazione e falsa applicazione della L. n. 212 del 2000, art. 7, comma 1, del D.P.R. n. 131 del 1986, artt. 51 e 52, della L. n. 241 del 1990, art. 3, dell'2697 c.c., poichè la CTR, in relazione alla predetta domanda subordinata, non ha tenuto conto delle ragioni esposte nel separato giudizio di impugnazione dell'avviso di rettifica del valore dichiarato nell'atto di compravendita stipulato il (---), e registrato il (---), avente ad oggetto l'area edificabile delle F., e segnatamente la mancanza di motivazione dell'atto impositivo, non avendo l'Ufficio allegato gli atti di compravendita di immobili similari utilizzati per la comparazione, e neppure esplicitati i valori rilevati dal Comune di (---), ai fini impositivi ICI, delle aree edificabili per zone omogenee.

Con il quinto motivo denuncia, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 4, violazione e falsa applicazione del D.Lgs. n. 546 del 1992, art. 1, comma 2, art. 7, commi 1 e 2, degli artt. 24 e 111 Cost., dell'art. 115 c.p.c., poichè la CTR, sempre in relazione alla predetta domanda subordinata, non ha considerato che, nel giudizio di impugnazione dell'avviso di rettifica del valore del lotto edificabile l'onere della prova grava esclusivamente sull'ente impositore, avendo prodotto la contribuente una perizia, a firma del Geom. P., per supportare la fondatezza delle proprie contestazioni.

Con il sesto motivo la società ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, violazione e falsa applicazione degli artt. 115, 116, 167 c.p.c., perchè la CTR ha omesso l'esame della perizia di parte versata, mai contestata dall'Agenzia delle entrate.

Va, anzitutto, disattesa l'istanza di riunione al giudizio di quello distinto con RGN 16415/2017, pendente innanzi alla Corte, tra la società e le F., avente ad oggetto diversa decisione d'appello, posto che le cause, per le quali la riunione è richiesta, sono state fissate per la medesima udienza innanzi a questa Sezione, con la conseguenza che, anche per ragioni di speditezza processuale, non appare necessario disporre la riunione dei procedimenti." (Cass. n. 28686/2017).

Con la prima censura la società ricorrente si duole della omessa pronuncia della CTR su un motivo di appello e, segnatamente, sul "difetto di legittimazione e sussistenza della sottoscrizione" dell'avviso impugnato, vizio denunciato sia col ricorso introduttivo del giudizio, che con quello d'appello.

L'inammissibilità del motivo di ricorso discende dal fatto che, sulla base di quanto esposto dalla contribuente, nulla è dato sapere circa il contenuto dell'atto impositivo, che non viene riprodotto in ricorso neppure nelle parti all'uopo essenziali, donde l'assoluta astrattezza della doglianza,

che non soddisfa i requisiti richiesti dall'art. 366 c.p.c., circa il contenuto minimo che il ricorso per cassazione deve presentare per permettere la valutazione della fondatezza delle ragioni della parte ricorrente, senza la necessità di far rinvio e di accedere a fonti esterne allo stesso ricorso e, quindi, ad elementi o atti afferenti al pregresso giudizio di merito (Cass. n. 14784/2015).

Con la seconda censura la ricorrente, infondatamente, si duole della interpretazione dell'invocata disciplina agevolativa seguita dal giudice di secondo grado.

La Corte, infatti, ha ripetutamente affermato i seguenti principi: "Le agevolazioni fiscali concesse ai sensi della L. n. 388 del 2000, art. 33, comma 3, rispondendo alla "ratio" di diminuire per l'acquirente edificatore il primo costo di edificazione connesso all'acquisto dell'area, devono essere revocate ogni qualvolta si verifichi la mancata edificazione ne; quinquennio, anche se per causa indipendente dalla volontà dell'acquirente, quale l'esecuzione di lavori di bonifica dell'area acquistata, che non può essere ricondotta alla forza maggiore, mancando il requisito dell'imprevedibilità, atteso che la relativa esigenza è originata da una situazione preesistente all'acquisto sebbene il contribuente ne sia venuta a conoscenza solo successivamente." (Cass. n. 18040/2016), nonchè "In tema d'imposta di registro, catastale e ipotecaria, la L. n. 244 del 2007, art. 1, commi 25-28, pur abrogando il D.L. n. 223 del 2006, art. 36, comma 15, conv., con modif., dalla L. n. 248 del 2006, che aveva, a sua volta, abrogato la L. n. 388 del 2000, art. 33, comma 3, non ha ripristinato la disciplina dettata da tale norma, in quanto ha modificato il D.P.R. n. 131 del 1986, tariffe allegate, ed al D.Lgs. n. 347 del 1990, prevedendo una nuova regolamentazione per la quale le agevolazioni fiscali relative ai trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati non volti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale convenzionata pubblica sono ridotte, poichè le imposte devono essere corrisposte non più in misura fissa ma proporzionale: peraltro, restando ferma la "ratio" della disciplina originaria di diminuire per l'acquirente il primo costo di edificazione connesso all'acquisto dell'area, tali agevolazioni spettano, nell'ipotesi di piano particolareggiato di iniziativa privata, anche prima della stipula della convenzione di lottizzazione, purchè l'edificazione, che detta stipula presuppone, intervenga entro cinque anni." (Cass. n. 3536/2008).

L'impugnata decisione della CTR appare in linea con l'indirizzo costante della Corte secondo cui "Il beneficio dell'assoggettamento dell'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" (v. Cass. n. 7438 del 2009, n. 18679 del 2010, n. 722 del 2015; Cass. 2017 nr 21815)" (Cass. n. 34008/2019).

Con la terza censura la ricorrente si duole della omessa pronuncia sulla domanda subordinata proposta in prime cure ed in appello, che la CTR ha erroneamente ritenuto inammissibile, ai

sensi del D.Lgs. n. 546 del 1992, art. 57, perchè nuova e comunque perchè insussistente la prova di un giudicato (esterno) vincolante.

Con le restanti censure (quarta, quinta e sesta) la contribuente ripropone in questa sede, al dichiarato fine di "ottenere la riconduzione della misura della revoca dell'agevolazione fiscale al valore originariamente dichiarato di Euro 250.000,00", i profili censori dell'impugnazione, oggetto di separato giudizio pendente tra le medesime parti, avverso l'avviso di rettifica e liquidazione emesso dall'Agenzia delle entrate in rettifica del valore dichiarato nell'atto di compravendita dell'area edificabile de qua, stipulato con le F. il (---) e registrato il (---).

Siffatta (subordinata) domanda si basa sulla dedotta illegittimità dell'avviso di rettifica del valore dichiarato nell'atto di compravendita dei terreni delle F. stipulato il (---), e registrato il (---), oggetto di separato giudizio, conclusosi con la sentenza n. 9120/19/16, pronunciata dalla medesima CTR dei Lazio ed impugnata per cassazione (RGN n. 16415/2017) dalla società (parte acquirente) e dalle F. (parte venditrice), del quale è richiesta la riunione (istanza da noi disattesa).

I suindicati motivi, che possono essere esaminati congiuntamente, in quanto strettamente connessi, sono da disattendere.

Nonostante la motivazione della sentenza impugnata, incentrata sul rilievo della novità della relativa questione in appello, non sia conforme a diritto, il giudice del merito è comunque pervenuto ad una esatta soluzione del problema giuridico sottoposto al suo esame, sicchè v'è spazio per un intervento correttivo della Corte a norma dell'art. 384 c.p.c., u.c..

Vero è, infatti, che l'avviso di liquidazione per il recupero dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, con relative sanzioni, notificato alla società San Giovanni a seguito della disposta "revoca dell'agevolazione fiscale prevista dal D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, allegata Tariffa, parte prima, art. 1, come modificato dalla L. n. 244 del 2007, per i trasferimenti aventi ad oggetto immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunque denominati, non essendosi verificata la condizione del completamento dell'intervento cui è finalizzato il trasferimento", può essere impugnato solo per vizi suoi propri.

Deve, quindi, ritenersi precluso proporre avverso detto atto impositivo vizi che attengono all'avviso di accertamento di maggior valore del lotto di terreno compravenduto, atto impositivo diverso e, peraltro, autonomamente impugnato, dovendo tali vizi essere fatti valere nel diverso giudizio promosso per il suo annullamento, nel rispetto dei termini di cui al D.Lgs. n. 546 del 1992, art. 21, atteso che sussiste tra le due cause diversità di petitum e di causa petendi.

Le spese processuali seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte, rigetta il ricorso e condanna a ricorrente pagamento in solido delle spese del presente giudizio, che liquida in Euro 4.100,00 per compensi, oltre rimborso pese prenotate a debito.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Quinta sezione civile, il 17 giugno 2021.

Depositato in Cancelleria il 22 luglio 2021

Documenti citati



Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza