Sentenza del 29/03/2022 n. 10025 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

Edilizia C. S.r.L. propone ricorso, affidato a cinque motivi, per la cassazione della sentenza indicata in epigrafe, con cui la Commissione Tributaria Regionale del Lazio aveva accolto l'appello erariale avverso la sentenza n. 159/1/2012 della Commissione Tributaria Provinciale di Rieti in accoglimento del ricorso proposto avverso avviso di rettifica e liquidazione di maggiore imposta di registro, ipotecaria e catastale in relazione al valore dichiarato di un terreno edificabile, oggetto di compravendita da parte dell'odierna ricorrente.

La Commissione Tributaria Regionale, in particolare, aveva accolto l'appello ritenendo che sussistessero elementi idonei a smentire la presunzione di coincidenza tra il valore del bene ceduto ed il corrispettivo percepito per la cessione dello stesso, essendo stata prodotta documentazione attestante il rilascio, in data anteriore al contratto, di permesso di costruire riguardante il fabbricato in costruzione sul suddetto terreno con l'inizio dei lavori di costruzione.

L'Agenzia delle entrate si è costituita al solo scopo di partecipare all'udienza di discussione.

La società ricorrente ha da ultimo depositato memoria difensiva.

Motivi della decisione

1.1. Con il primo motivo di ricorso la ricorrente denuncia nullità della sentenza per extrapetizione e violazione del principio di corrispondenza tra il chiesto e pronunciato avendo la Commissione Tributaria Regionale deciso la controversia sulla base di fatti (l'inizio dei lavori di edificazione mediante l'esecuzione di opere di scavo) diversi da quelli posti a fondamento dell'atto impositivo (l'esistenza del già costruito fabbricato, solamente in corso di ultimazione).

1.2. La censura va disattesa.

1.3. Secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale di questa Corte, al quale va data continuità, il principio della corrispondenza fra il chiesto e il pronunciato deve ritenersi violato ogni qual volta il giudice, interferendo nel potere dispositivo delle parti, alteri uno degli elementi obiettivi di identificazione dell'azione (petitum e causa petendi), attribuendo o negando ad uno dei contendenti un bene diverso da quello richiesto e non compreso, nemmeno implicitamente o virtualmente, nell'ambito della domanda o delle richieste delle parti (cfr. Cass. nn. 17897/2019, 22595/2009), nè incorre nella violazione di tale principio il giudice d'appello che, rimanendo nell'ambito del petitum e della causa petendi, confermi la decisione impugnata sulla base di ragioni diverse da quelle adottate dal giudice di primo grado o formulate dalle parti, mettendo

in rilievo nella motivazione elementi di fatto risultanti dagli atti ma non considerati o non espressamente menzionati dal primo Giudice (cfr. Cass. nn. 513/2019, 20652/2009).

1.4. Nel caso in esame, pertanto, la Commissione Tributaria Regionale non ha violato il principio della corrispondenza fra il chiesto e il pronunciato di cui all'art. 112 c.p.c., trattando domande od eccezioni nuove ma ha soltanto pronunciato sulle domande proposte dalle parti con motivazioni diverse rispetto a quelle addotte dalle medesime o dal Tribunale, ma comunque fondate su elementi di fatto risultanti dagli atti di causa (la documentazione inerente il rilascio del permesso di costruire avente ad oggetto il fabbricato di cui trattasi).

2.1. Con il secondo motivo la ricorrente denuncia nullità della sentenza per motivazione apparente per avere la Commissione Tributaria Regionale rigettato il ricorso della contribuente, limitandosi ad accertare che alla data dell'atto di compravendita i lavori di edificazione risultavano iniziati con opere di scavo, pervenendo tuttavia poi a ritenere che a quella data il villino fosse già stato realizzato e che la stima dell'ufficio fosse dunque congrua, nonostante la diversa consistenza del bene.

2.2. Nel lamentare la sostanziale mancanza di motivazione posta a sostegno della decisione impugnata, il motivo è inammissibile ai sensi dell'art. 360 bis c.p.c., n. 1.

2.3. Le Sezioni Unite (Cass., Sez. Un., 7 aprile 2014, n. 8053; Cass., Sez. Un., 18 aprile 2018, n. 9558; Cass., Sez. Un., 31 dicembre 2018, n. 33679; Cass., Sez. Un., 21 febbraio 2019, n. 5200) hanno, invero, evidenziato come il sindacato di legittimità sulla motivazione sia ormai ricondotto a quello di violazione di legge, riguardando l'inesistenza della motivazione in sè, che risulti dal testo della sentenza impugnata, esaurentesi nella mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico, nella motivazione apparente, nel contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili e nella motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile.

2.4. Nel caso in esame il giudice di merito ha ritenuto fondata la pretesa tributaria ritenendo che alla data dell'atto di compravendita il valore dell'immobile dovesse tener conto della trasformazione dello stesso mediante inizio dei lavori di costruzione del villino.

2.5. Ciò vale ad escludere che la sentenza impugnata manchi di una motivazione ovvero sia fondata su una motivazione meramente apparente.

3.1. Con il terzo motivo la ricorrente denuncia violazione dell'art. 2697 c.c. e del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 43, comma 1, lett. a), artt. 51 e 52, per avere la Commissione Tributaria Regionale confermato la pretesa tributaria sul presupposto che l'immobile, oggetto di compravendita, avesse la consistenza di un villino edificato in via di ultimazione, e non di terreno edificabile, pur non avendo l'Ufficio dimostrato che il villino fosse già esistente alla data dell'atto.

3.2. Con il quarto motivo la ricorrente denuncia omesso esame di fatti decisivi per il giudizio, oggetto di discussione tra le parti, in relazione alla consistenza del bene come terreno edificato con villino in corso di ultimazione avendo la Commissione Tributaria Regionale trascurato di esaminare le prove documentali prodotte dalla contribuente circa l'edificazione del villino solo dopo l'acquisto del terreno, attestanti che alla data del sopralluogo effettuato dall'Ufficio erano

unicamente in corso di esecuzioni gli scavi per l'edificazione 3.3. Con il quinto motivo la ricorrente denuncia violazione del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 43, comma 1, lett. a), artt. 51 e 52, per avere la Commissione Tributaria Regionale omesso di determinare la base imponibile tenendo conto del valore del bene alla data dell'atto, essendo irrilevanti i mutamenti di fatto sopravvenuti all'atto da sottoporsi a tassazione.

3.4. Le doglianze possono essere esaminate congiuntamente, in quanto strettamente connesse.

3.5. Il D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 43, comma 1, lett. a), come noto, dispone che "per i contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali" "la base imponibile" sulla quale calcolare l'imposta di registro "è costituita... dal valore del bene o del diritto alla data dell'atto ovvero, per gli atti sottoposti a condizione sospensiva, ad approvazione o ad omologazione, alla data in cui si producono i relativi effetti traslativi o costitutivi".

3.6. Per determinare la base imponibile occorre, dunque, aver riguardo allo stato di fatto e di diritto dell'immobile "alla data dell'atto", di talchè, nel caso della cessione di un terreno, non è rilevante la sua successiva abusiva utilizzazione a scopo edificatorio (Cass., 14 maggio 2008, n. 12021).

3.7. Occorre altresì rimarcare che a seguito dell'impugnazione giudiziaria esperita dal contribuente avverso l'atto di rettifica del valore indicato nel contratto, l'amministrazione finanziaria sarà dunque tenuta a passare dall'allegazione della propria pretesa alla prova del credito tributario vantato, fornendo la dimostrazione degli elementi costitutivi del proprio diritto, correndo il rischio della soccombenza ove la prova non sia raggiunta (cfr. Cass. nn. 6201/2005, 11314/2000; conf. Cass. nn. 11270/2017, 11560/2016, 25153/2013).

3.8. Nel caso in esame la Commissione Tributaria Regionale ha ritenuto corretta la valutazione dell'immobile da parte dell'Ufficio, relativo ad atto di compravendita di terreno edificabile, stipulato nell'anno 2007, rideterminando il valore in considerazione che al momento del sopralluogo, in data 10.6.2009, sul terreno era in corso di ultimazione un fabbricato tipo villino, realizzato con permesso di costruire rilasciato nel 2005 con inizio lavori fissato per il 2006, avendo altresì rimarcato, sulla base della documentazione agli atti, che in data 7.7.2006 la parte venditrice del terreno aveva comunicato al Comune l'inizio dei lavori di costruzione del fabbricato e successivamente, circa un mese dopo, aveva trasmesso il DURC e la dichiarazione organico medio relativamente ai lavori di scavo eseguiti dall'impresa Q.G..

3.9. Orbene, l'intervenuta richiesta di rilascio di concessione edilizia per la costruzione di un nuovo immobile conferma indubbiamente la vendita di terreno edificabile, ma non è idonea a configurare la cessione di terreno sul quale insista un fabbricato già edificato.

3.10. Anche se in relazione a diverso tipo di imposta, ma sulla base di principi applicabili anche al caso in esame, il legislatore ha infatti delineato la nozione di "fabbricato di nuova costruzione", sulla base di due soli criteri alternativi: la data di ultimazione dei lavori, ovvero, se antecedente, quella di utilizzazione (cfr. Cass. n. 22808/2006), senza che assuma quindi rilievo la mera utilizzazione edificatoria dell'area su cui insiste.

3.11. Ne consegue che, nella specie, non essendosi realizzato alcuno dei due presupposti, essendosi limitata la Commissione Tributaria Regionale ad affermare la legittimità della rettifica effettuata dall'Ufficio sul presupposto che aveva trovato conferma l'esito del sopralluogo, attestante che i lavori di costruzione del fabbricato erano già iniziati alla data della compravendita, e mancando quindi la prova dell'ultimazione del fabbricato alla data dell'atto di compravendita, l'Ufficio finanziario non poteva rettificare il valore dell'immobile, oggetto di compravendita, da terreno edificabile in fabbricato tipo villino.

3.12. Il terzo ed il quinto motivo vanno dunque accolti, con assorbimento del quarto motivo.

4.2. La sentenza impugnata va dunque cassata in relazione ai motivi accolti e, non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, la causa può essere decisa nel merito, con l'accoglimento del ricorso introduttivo del contribuente.

5. Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo, mentre vanno compensate fra le parti le spese per i gradi di merito in ragione dell'evolversi della vicenda giudiziale.

P.Q.M.

La Corte accoglie il terzo e quinto motivo di ricorso, assorbito il quarto motivo e respinti i rimanenti motivi; cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie il ricorso introduttivo proposto dalla società contribuente; compensa le spese di lite dei gradi di merito e condanna la parte soccombente al rimborso di quelle di legittimità che liquida in complessivi Euro 2.300,00 per compensi, oltre Euro 200,00 per esborsi, ed oltre spese forfetarie ed accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Corte di Cassazione, Sezione Tributaria, il 1 marzo 2022.

Depositato in Cancelleria il 29 marzo 2022

Documenti citati

Elenco citati

Questo documento non contiene citati.

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza