Sentenza del 09/09/2022 n. 26633 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

1. Con avviso n. (---) l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma 1 - procedeva alla liquidazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, oltre spese, per la somma di 96.886,50 Euro, in relazione all'atto rogato dal notaio C.C. il 7 luglio 2014 (registrato il 20 luglio 2014 al n. (---) - serie IT presso l'Ufficio di Roma 3 Settebagni), avente ad oggetto una promessa di cessione di beni immobili della società Eredi L. di I.L. & C. S.N.C., a titolo di liquidazione della quota (valutata in 1.355.979,00 Euro) del socio receduto L.G. mediante la cessione di due cespiti, la promessa di cessione di cinque appartamenti ed un versamento in denaro di 29.976,87 E. Nello specifico, l'Ufficio, prendendo atto dell'immediata immissione in possesso dei predetti immobili da parte del socio receduto, aveva riqualificato l'atto, ai sensi del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 20 nei termini di una vera e propria cessione immobiliare, così recuperando a tassazione l'aliquota del 9% del valore dell'atto.

1.1. L'avviso veniva impugnato dal notaio C.C., dalla società Eredi L. di I.L. & C. S.N.C. e da Club Premier S.R.L., che pure aveva partecipato all'atto ad altro titolo ed i ricorsi proposti dalle società venivano accolti dalla Commissione tributaria provinciale di Roma con le sentenze nn. 9818/2018 e 90/2017, mentre quello proposto dal notaio C. veniva respinto con la pronuncia n. 9658/2017.

1.2. La Commissione tributaria regionale del Lazio con l'impugnata sentenza, accoglieva gli appelli avanzati dall'Agenzia delle Entrate contro le suindicate pronunce n. 90/2017 (concernente la posizione della Club Premier S.R.L.) e n. 9658/2017 (relativa alla posizione del notaio C.), premettendo che il criterio fissato dal D.P.R. n. 131 del 1986, art. 20 secondo l'interpretazione fornita dalla Corte di Cassazione, impone di individuare, in ragione del carattere antielusivo della predetta disposizione, l'intrinseca natura e gli effetti giuridici dell'atto sottoposto a tassazione, anche se non corrispondenti al suo titolo o alla sua forma apparente.

Di conseguenza, il Giudice regionale, esaminando l'atto in questione, procedeva alla sua riqualificazione in termini di un "vero e proprio contratto preliminare di vendita, con cui attraverso la previsione dell'immediata consegna del bene verso la contestuale corresponsione del prezzo i contraenti hanno voluto anticipare "l'effetto traslativo del diritto" proprio del definitivo (cfr. ex multis Cass. vivi. Sez. un. 29 marzo 2008, n. 7930)", desumendo tale natura dall'immediato (alla data, cioè, di stipula dell'atto) trasferimento del possesso dei beni al socio receduto, con ogni conseguenza utile ed onerosa circa i diritti ed obblighi derivanti dalla cessione, nonchè dalla quantificazione del relativo prezzo, corrispondente al valore della quota, come determinata nell'atto medesimo.

La Commissione regionale negava, altresì, rilevanza al successivo atto di rettifica, con il quale veniva precisato che il trasferimento aveva riguardato la detenzione e non il possesso dei beni, considerando tale indicazione incoerente con la clausola concernente l'immediata decorrenza degli effetti attivi e passivi derivanti dall'atto dal momento della sua stipula.

Allo stesso modo, il Giudice a quo considerava non influente la circostanza che sugli atti di trasferimento definitivo dei beni fosse stata applicata e pagata l'imposta di registro piena e non in misura fissa (come dovuto se fossero stati configurati i contratti definitivi come meramente attuativi di un precedente preliminare di vendita), osservando che il suddetto fatto avrebbe potuto fondare una richiesta di restituzione dell'imposta impropriamente corrisposta e non anche giustificare il mancato pagamento del prezzo.

2. I suindicati istanti proponevano ricorso per cassazione avverso detta sentenza, con atto notificato ai sensi dell'art. 149 c.p.c. in data 9/10 maggio 2018, articolando un unico motivo di impugnazione.

3. L'Agenzia delle Entrate restava intimata.

Motivi della decisione

4. Con l'unico motivo di impugnazione i ricorrenti hanno denunciato la violazione degli artt. 1362 e ss. 1351 e 1470 c.c. e D.P.R. n. 131 del 1986, art. 20 in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, considerando la soluzione adottata dalla Commissione contraria ai consolidati principi elaborati dalla giurisprudenza di legittimità (citati con il richiamo alle pronunce di questa Corte nn. 12634/2011, 4863/2010, 7930/2008 quest'ultima resa dalle Sezioni Unite) e sostenendo che "proprio attraverso l'applicazione del D.P.R. n. 181 del 1986, art. 20 alla luce di quei consolidato principi, si debba riconoscere di essere in presenza di un contratto preliminare che non ha avuto alcun effetto traslativo del diritto di proprio del definitivo..." (v. pagina 10 del ricorso), con conseguente erroneità dell'avviso impugnato.

Sotto altro profilo, gli istanti hanno dedotto che una valutazione complessiva delle varie clausole negoziali (premessa dell'atto, punto 4 - parte prima, artt. 1.3 e 1.5. - parte seconda, artt. 1.1 - 1.1. u.c., 2.1, 2.2 6.1, 6.2. e 6.3, 7.1, 8.2, 9.2., 10.1 - parte terza, art. 2.1.) avrebbe dovuto condurre "a riconoscere di essere in presenza di un contratto ad effetti obbligatori e non traslativi del diritto proprio del definitivo con ogni conseguenza sull'avviso impugnato".

5. Tanto riepilogato, si osserva quanto segue.

5.1. I ricorsi vanno accolti, in quanto la pronuncia impugnata, pur richiamando la pronuncia n. 7930/2008 resa da questa Corte a sezioni unite, non si è poi uniformata ai principi da questa dettati.

Come sopra esposto, il nucleo concettuale su cui si basa la sentenza in esame, volta a riconoscere nel predetto atto un'anticipazione dell'effetto traslativo del diritto riposa sul rilievo del trasferimento del possesso dei beni dalla data di stipula del contratto, con le relative conseguenze utili ed onerose circa i diritti e gli obblighi discendenti dal trasferimento, nonchè in ragione del fatto che il relativo prezzo era stato quantificato.

5.2. Senonchè, i contenuti della menzionata pronuncia della Corte non giustificano la predetta soluzione, avendo invece questa affermato che "Nella promessa di vendita, quando viene convenuta la consegna del bene prima della stipula del contratto definitivo, non si verifica un'anticipazione degli effetti traslativi, in quanto la disponibilità conseguita dal promissario acquirente si fonda sull'esistenza di un contratto di comodato funzionalmente collegato al contratto preliminare, produttivo di effetti meramente obbligatori. Pertanto la relazione con la cosa, da parte del promissario acquirente, è qualificabile esclusivamente come detenzione qualificata e non come possesso utile "ad usucapionem", salvo la dimostrazione di un'intervenuta "interversio possessionis" nei modi previsti dall'art. 1141 c.c. (così la massina di Cass., SS.UU., n. 7930/2008).

Nella parte motiva detta pronuncia (ai cui più ampi contenuti è sufficiente rinviare) sono state precisate le ragioni della non condivisione della tesi secondo cui nel caso di immediata consegna del bene verso la contestuale corresponsione, in tutto od in parte, del prezzo, i contraenti intendono anticipare "l'effetto traslativo del diritto" proprio del definitivo, chiarendo, che:

il possesso non è suscettibile di trasferimento disgiuntamente dal diritto reale del quale costituisce l'esercizio", mentre "... la disponibilità della res conseguita dal promissario acquirente deriva da un contratto di comodato collegato al preliminare per il quale al comodatario è attribuita la detenzione e non il possesso.., ".

"... è lo stesso invocato intento delle parti ad esservi erroneamente individuato e/o travisato, in quanto, con lo stipulare un preliminare, sono per l'appunto gli effetti reali traslativi, propri del definitivo, che le parti non vogliono si verifichino per effetto immediato e diretto della conclusa convenzione";

- "La situazione giuridica in esame, come evidenziato anche in dottrina, è, in vero, il portato d'una prassi contrattuale sviluppatasi, essenzialmente nel settore immobiliare, in ragione della sua attitudine a fornire uno strumento idoneo a soddisfare sollecitamente determinate esigenze delle parti, principalmente la disponibilità del bene per l'una e del denaro per l'altra", potendo l'esigenza essere dettata anche da altre necessità nella sentenza indicate;

- "la previsione e l'esecuzione della traditio della res e/o del pagamento, anche totale, del prezzo non siano affatto, di per se stessi, incompatibili con l'intento di stipulare un contratto solo preliminare di compravendita, dacchè, in tal guisa operando, le parti manifestano e concretamente realizzano esclusivamente l'intento d'anticipare non gli effetti del contratto di compravendita... ma solo quelle prestazioni che delle obbligazioni nascenti dalla compravendita costituiscono l'oggetto, id est la consegna della res ed il pagamento del prezzo, quali, ex artt. 1476 e 1498 c.c., sono poste a carico, rispettivamente, del venditore e del compratore (nel tempo, Cass. 19.4.00 n. 5132, 7.4.90 n. 2916, 3.11.88 n. 5962, ma già 1.12.62 n. 3250).

- "devesi anche escludere che, in virtù di tale esecuzione, possa essersi trasmesso dal promittente venditore al promissario acquirente il possesso della res", poichè ""ciò che si trasferisce è solo l'oggetto del possesso, il quale, invece, non si compra e non si vende, non si cede e non si riceve per l'effetto di un negozio"..., essendo il possesso uno stato di fatto", per cui "l'acquisto ne è in ogni caso originario, sì che anche chi propende per la tesi contraria riconosce

che di acquisto derivativo possa parlarsi "soltanto per sottolineare che l'acquisto del possesso ha luogo con l'assenso e la partecipazione del precedente possessore e non con il solo contegno di colui che acquista il possesso, come accade nell'apprensione"".

5.3. Nello stesso senso si è sviluppata la successiva riflessione della Corte (cfr. Cass. n. 4863/2010, Cass. 9896/2010, Cass. n. 1296/2010, Cass. n. 12634/2011, Cass. n. 5211/2016).

Ed anche la pronuncia n. 18408/2017 della Corte di Cassazione ha ribadito che, in relazione a tale peculiare figura contrattuale con la quale le parti, nell'assumere l'obbligo della prestazione del consenso al contratto definitivo, convengono l'anticipata esecuzione di alcune delle obbligazioni nascenti dal contratto, quale la consegna immediata del bene al promissario acquirente, con o senza corrispettivo, si afferma che la disponibilità del bene ha luogo con la piena consapevolezza da parte dei contraenti che l'effetto traslativo non si è ancora verificato, risultando piuttosto dal titolo l'altruità della cosa (v. da ultimo Sez. 1 9.6.2011 n. 12634, Rv. 618361; conforme S.U. 27.3.2008 n. 7930, Rv. 602815)".

6. Alla stregua delle considerazioni sopra svolte, va riconosciuto che la sentenza impugnata non si è uniformata ai principi di diritto enunciati dalle Sezioni Unite della Corte, benchè abbia inteso ad essi richiamarsi, nonchè dalle successive, suindicate, sentenze, il che comporta l'accoglimento del ricorso.

7. La sentenza va quindi cassata e rimessa alla CTR Lazio per un nuovo esame sul complessivo, ampio, contenuto contrattuale, considerando anche il successivo contegno delle parti, che costituisce questio facti non esigibile nella presente sede (cfr., ex multis, Cass. n. 21650/2019), da svilupparsi secondo i criteri dettati dalle menzionate pronunce della Corte, tenendo altresì conto che "il contratto preliminare e il contratto definitivo di compravendita si differenziano per il diverso contenuto della volontà dei contraenti, che è diretta, nel primo caso, ad impegnare le parti a prestare, in un momento successivo, il loro consenso al trasferimento della proprietà, e nel secondo ad attuare il trasferimento stesso, contestualmente o a decorrere da un momento successivo alla conclusione del contratto, senza necessità di ulteriori manifestazioni di volontà" (cfr. Cass. n. 21650/2019).

P.Q.M.

la Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Commissione tributaria regionale del Lazio, in diversa composizione, per un nuovo esame interpretativo del suindicato atto, alla luce dei criteri sopra indicati, regolando anche le spese del presente grado di giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della V Sezione della Corte di cassazione, il 25 maggio 2022.

Depositato in Cancelleria il 9 settembre 2022

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza