Sentenza del 06/12/2022 n. 35891 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

1. Con atto del 15 giugno 2010, registrato al n. 9892/1T, A.A. trasferiva a D.D. (per la nuda proprietà) e ad B.B. e C.C. (per l'usufrutto) un bene immobile dichiaratamente altrui.

In pari data, con atto registrato al n. 9894/1T, A.A. acquistava detto bene immobile dai figli E.E. e F.F..

1.2. Con l'avviso di liquidazione n. 10/1T/009892 l'Ufficio recuperava a tassazione le proporzionali imposte di registro ed ipocatastali sul predetto atto sul rilievo che con l'avvenuto acquisto del bene altrui gli originari effetti obbligatori del contratto erano stati sostituiti da quelli reali, riconducibili al secondo atto, comportante il trasferimento effettivo del bene.

Per tale via, l'Ufficio motivava la liquidazione, assumendo che "essendo stato l'originario atto tassato con imposta di registro in misura fissa, in quanto al momento della registrazione l'atto produceva solo effetti obbligatori, una volta verificatosi (per effetto dell'acquisto della res altrui da parte della sig.ra A.A.) gli effetti traslativi della proprietà sorge per l'Ufficio il diritto a riscuotere l'imposta ad aliquota proporzionale" (così a pagina n. 2 del ricorso).

2. Con l'impugnata sentenza la Commissione tributaria regionale di Venezia - Mestre, Sezione distaccata di Verona, accoglieva l'appello avanzato dall'Agenzia delle Entrate contro la pronuncia n. 240/4/2013 della Commissione tributaria provinciale di Verona.

Il Giudice regionale premetteva che le due vendite erano state stipulate lo stesso giorno, innanzi al medesimo notaio ed alla presenza di tutte le parti e che anche la prima di esse era stata trascritta.

Quindi, il Giudice dell'appello, pur riconoscendo che la vendita di cosa altrui "dovrebbe avere effetti esclusivamente obbligatori e come la stessa non sia trascrivibile", riteneva che la controversia andasse risolta "sulla base della volontà delle parti", assumendo che nella fattispecie in rassegna "le parti hanno espressamente voluto far risultare la duplicità del passaggio...", come confermato "dallo stesso contenuto del rogito notarile di vendita di cosa altrui, dove appare specificato che contribuente "dichiara di vendere e trasferire... (cfr. art. 1 del contratto) e non viene semplicemente enunciato un impegno".

La Commissione regionale aggiungeva che "la vendita di cosa altrui non presuppone necessariamente un unico passaggio, nulla impedendo alla parte (venditrice di cosa) altrui di decidere di acquistare il bene prima di trasferirlo, e, come detto, le circostanze della vicenda

fanno propendere a ritenere sia stata operata questa scelta: nè si potrebbe sostenere che possa affermarsi sussistente una unicità di passaggio a fini fiscali, e una duplicità ad altri fini (nei confronti dei terzi)" (così all'ultima pagina della sentenza impugnata, priva di numerazione).

3. I ricorrenti proponevano ricorso per cassazione avverso detta sentenza, formulando un unico motivo di impugnazione, il tutto con atto notificato all'Agenzia delle Entrate, a mente della L. n. 53 del 1994, art. 3 in data 14/16/18 febbraio 2016.

4. L'Agenzia delle Entrate notificava controricorso, ai sensi dell'art. 149 c.p.c., in data 25 marzo 2016, resistendo al ricorso e concludendo per il suo rigetto.

Motivi della decisione

5. Con l'unico motivo di impugnazione i ricorrenti hanno contestato la decisione impugnata, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, lamentando la violazione e la falsa applicazione del D.P.R. n. 131 del 1986, artt. 20, 27, 41 e 43 nonchè degli artt. 1, parte prima allegata al predetto decreto, del D.Lgs. n. 347 del 1990, artt. 1, 10 e 13 art. 1 della tariffa allegata al citato ultimo decreto, nonchè dell'art. 1478 c.c. Nello specifico, gli istanti hanno sostenuto che nella vendita di cosa altrui non potesse avere alcuna rilevanza la volontà delle parti, in quanto è la legge che stabilisce gli effetti dell'atto, ponendo in rilievo che detta fattispecie "implica l'assoluta mancanza di un passaggio della proprietà sino al momento in cui il primo venditore non ha acquistato la cosa venduta dall'effettivo proprietario", realizzandosi in tale secondo momento l'effetto traslativo ai sensi dell'art. 1478 c.c. In tale direzione - a dire dei ricorrenti - la prima vendita aveva, quindi, avuto effetti meramente obbligatori, mentre il trasferimento del bene si era realizzato direttamente ed automaticamente tra gli originari proprietari (i G.G.) e gli acquirenti B.B. e C.C. per effetto dell'atto di acquisto dello stesso bene da parte della A.A., il quale aveva costituito l'unico atto ad aver comportato effetti reali.

Per cui - hanno aggiunto i contribuenti - diversamente da quanto ritenuto dal Giudice regionale, la menzionata complessiva operazione non aveva comportato alcun doppio trasferimento del bene, giacchè il primo atto di vendita di cosa altrui non aveva integrato alcun effetto traslativo, mentre soltanto con il secondo atto (avente natura di adempimento dell'obbligo assunto col primo) erano sorti gli obblighi di trascrizione, di volturazione e divenivano dovute le imposte proporzionali di registro ed ipocatastali, correttamente autoliquidate.

Nel delineato contesto, i ricorrenti hanno concluso osservando che la pretesa dell'Ufficio, oltre ad essere infondata, esprime un'ingiustificata duplicazione dell'imposta già versata.

6. Dal suo canto, l'Agenzia ha posto in evidenza che la "doppia contemporanea trascrizione di cui sopra è la prova tangibile e definitiva della legittimità dell'azione di ripresa a tassazione dell'Ufficio" (così a pagina n. 4 del controricorso), ribadendo la tesi della sussistenza di un duplice trasferimento del bene.

7. Il ricorso è fondato; queste le ragioni.

7.1. Risulta pacifico che l'operazione sopra descritta è riconducibile ad una "vendita di bene dichiaratamente altrui", così essendo stato considerato l'atto nell'avviso di liquidazione (il cui

contenuto è stato riportato nel ricorso), come peraltro ribadito dalla stessa Agenzia (cfr. pag. n. 2 del controricorso).

7.2. L'art. 1478 c.c. (rubricato "vendita di cosa altrui") stabilisce che "(I). Se al momento del contratto la cosa venduta non era di proprietà del venditore, questi è obbligato a procurarne l'acquisto al compratore. (II). Il compratore diventa proprietario nel momento in cui il venditore acquista la proprietà dal titolare di essa".

La norma definisce, quindi, tale vendita come costitutiva dell'obbligo per il venditore di procurare l'acquisto al compratore, effetto reale questo che si realizza al momento in cui il venditore acquista dal terzo la proprietà del bene venduto.

In tal senso, l'operazione è comunemente qualificata come vendita obbligatoria, in cui l'effetto traslativo è differito e dipende dall'ulteriore evento dell'acquisto del bene altrui.

La giurisprudenza di questa Corte ha ripetutamente chiarito che tale obbligo può essere adempiuto sia nel suindicato classico modo (vale a dire mediante l'acquisto della proprietà della cosa da parte del venditore, col successivo trasferimento di essa al compratore), che mediante la vendita diretta della cosa stessa dal terzo al compratore (o promissario acquirente), purchè tale trasferimento, anche se il venditore (o il promittente venditore) non sia intervenuto nel relativo contratto, abbia avuto luogo in conseguenza di una attività svolta dallo stesso venditore o promittente (cfr., tra le tante, Cass. 15035/2011 e da ultimo Cass. 28856/2021) o - come suol dirsi - "facendoglielo alienare direttamente dal reale proprietario, in quanto l'art. 1478 c.c.... dispone che il venditore "è obbligato a procurarne l'acquisto al compratore", il che può ben avvenire anche facendo sì che il terzo, al quale il bene appartiene, lo ceda egli stesso al promissario (v., tra le più recenti, Cass. 6 ottobre 2000 n. 13330, 23 febbraio 2001 n. 2656, 27 novembre 2001 n. 15035, 5 novembre 2004 n. 21179, 24 novembre 2005 n. 24782)" (cfr. Cass. SS.UU. n. 11624/2006).

7.3. Sotto il profilo tributario, il fenomeno è simile a quello della vendita sottoposta a condizione sospensiva, in quanto l'efficacia è rimessa al verificarsi della condizione dell'acquisto del bene da parte del venditore del bene altrui.

Tali atti sono registrati con il pagamento dell'imposta fissa (art. 27, comma 1 TUR) e poi, al momento dell'avveramento della condizione, con l'imposta proporzionale.

8. Tanto ricapitolato, deve riconoscersi che, diversamente da quanto ritenuto dalla Commissione regionale e come, invece, correttamente evidenziato dalla difesa dei ricorrenti, una volta stabilito che si è in presenza di vendita di cosa futura, non vi è margine interpretativo per individuare una diversa volontà delle parti, poichè gli effetti sono quelli prefigurati dall'art. 1478 c.c.

8.1. Per tale via, nella fattispecie in rassegna, in cui il congegno negoziale è stato pacificamente quello ordinario e classico della vendita, da parte di A.A., del bene immobile di proprietà di terzi (i figli, G.G.) a favore di e D.D. e di C.C. e dell'acquisto da parte di A.A. del medesimo bene da parte dei predetti G.G., non può configurarsi un doppio trasferimento, ostandovi il chiaro disposto dell'art. 1478 c.c.

8.2. Non risulta conferente sul punto il rilievo della Commissione regionale secondo cui nulla impedisce alla parte "venditrice di cosa altrui di decidere di acquistare il bene prima di trasferirlo", essendo agevole - di contro - obiettare che nella teorica ipotesi contemplata dal Giudice dell'appello non si verte più in tema di vendita di cosa altrui, ma di bene proprio, circostanza questa che però risulta esclusa dallo stesso avviso di liquidazione in cui si dà conto - come sopra esposto - della vendita di un bene immobile "dichiaratamente altrui".

8.3. Nè rileva, al fine di sostenere la sussistenza di un doppio trasferimento, la circostanza della doppia trascrizione degli atti, trattandosi questo di adempimento necessario al fine di assicurare il principio della continuità delle trascrizioni, come correttamente segnalato dal Procuratore Generale.

9. Alla stregua delle riflessioni svolte, il ricorso va pertanto accolto ed alla cassazione della sentenza impugnata può seguire la decisione nel merito, non essendo necessari accertamento in punto di fatto, accogliendo l'originario ricorso proposto dai ricorrenti ed annullando l'atto impositivo.

10. Le spese del presente grado di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano secondo i parametri di cui al decreto ministeriale n. 55/2014 nella misura indicata in dispositivo.

Quelle delle fasi di merito vanno invece interamente compensate tra le parti, in ragione della non piena linearità dell'operazione negoziale in rassegna, che ha indotto alle diverse interpretazioni fornite nei due primi gradi di giudizio.

P.Q.M.

la Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie l'originario ricorso proposto dai ricorrenti ed annulla l'avviso impugnato;

b. compensa tra le parti le spese di giudizio relativamente alle fasi di merito e condanna l'Agenzia delle Entrate al pagamento delle spese del presente grado di giudizio, che liquida in favore dei ricorrenti nella somma di 2.300,00 Euro per competenze, di 200,00 Euro per spese vive, oltre rimborso forfettario delle spese generali ed accessori.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio, il 22 settembre 2022.

Depositato in Cancelleria il 6 dicembre 2022

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa

- Prassi
- Giurisprudenza