

# Sentenza del 07/02/2023 n. 3714 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

## Testo

### Intitolazione:

Rimborso - Imposta sostitutiva per la rivalutazione degli immobili - Cessione di fabbricati e terreni rientranti in un piano di recupero - Art. 67, comma primo, del TUIR - Riqualificazione dell'atto di cessione di immobili da demolire in cessione di area edificabile.

### Massima:

In tema di richiesta di rimborso di imposta sostitutiva per la rivalutazione degli immobili, non sussiste il diritto alla restituzione dell'imposta sostitutiva, già versata, a seguito dell'avvenuto irreversibile perfezionamento dell'obbligazione tributaria in virtù della libera scelta effettuata del contribuente, il quale abbia optato per la rideterminazione del valore del bene con conseguente versamento del dovuto nella prospettiva di un risparmio in caso di futura cessione.

Massima redatta a cura del Ce.R.D.E.F.

### Testo:

A.A., proprietaria di un compendio immobiliare sito in un'area ricadente in una variante al piano di recupero di iniziativa pubblica (che prevedeva la demolizione dei fabbricati esistenti e la ricostruzione di nuovi immobili), paventando l'ipotesi che l'Agenzia delle entrate potesse considerare l'atto di compravendita come cessione di area fabbricabile, pagò, sulla base di perizia sul valore dell'esistente, l'imposta sostitutiva per la rivalutazione degli immobili ai sensi della L. n. 191 del 2009, art. 2, comma 229.

In seguito alla vendita del compendio immobiliare, con apposita istanza, rigettata dall'Ufficio, chiese il rimborso dell'imposta sostitutiva versata.

Il ricorso proposto dalla contribuente avverso il diniego al rimborso fu accolto dalla Commissione tributaria provinciale di Venezia ma la decisione, appellata dall'Agenzia delle entrate, è stata riformata, con la sentenza indicata in epigrafe, dalla Commissione tributaria regionale del Veneto (d'ora in poi C.T.R.) la quale ha confermato l'atto di diniego.

In particolare, il Giudice d'appello, rilevava, da un canto, che il Piano di recupero prevedeva la demolizione dei fabbricati insistenti sul terreno di proprietà della contribuente e la ricostruzione

di nuovi immobili; dall'altro, che la contribuente aveva, volontariamente, chiesto di pagare l'imposta sostitutiva per la rivalutazione degli immobili e che tale pagamento aveva avuto riflessi sull'avvenuta compravendita.

Avverso la sentenza A.A. ha proposto ricorso su unico motivo.

Resiste con controricorso l'Agenzia delle Entrate la quale propone, a sua volta, ricorso incidentale condizionato affidato a unico motivo.

La causa è stata, quindi, rimessa per la discussione alla pubblica udienza del 25 gennaio 2023 in prossimità della quale il P.G. ha depositato le sue conclusioni scritte chiedendo l'accoglimento del ricorso incidentale e l'inammissibilità per sopravvenuta carenza di interesse del ricorso principale.

### Ragioni della decisione

1. Con l'unico motivo del ricorso principale, A.A. deduce, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione della normativa relativa alla cessione di fabbricati e terreni rientranti in un piano di recupero - art. 67, comma 1, del TUIR, censurando il capo della sentenza impugnata con cui la C.T.R. aveva ritenuto che la riqualificazione dell'atto di cessione, di immobili da demolire in cessione di area edificabile, era del tutto legittima visto che il Piano di recupero prevedeva la demolizione dei fabbricati esistenti e l'edificazione di nuovi.

In particolare, la difesa evidenzia come, in materia, la giurisprudenza di questa Corte si sia consolidata nel senso di ritenere che non possa considerarsi cessione d'area edificabile una cessione di fabbricato e che, nella specie, l'atto di compravendita aveva avuto a oggetto i fabbricati.

1.1 La censura è inammissibile per difetto di interesse. Il ricorso, infatti, limitato al passo motivazionale sopra riportato non si confronta con altra argomentazione svolta dalla C.T.R. costituente autonoma ratio decidendi, idonea a reggere la decisione.

1.2 La C.T.R., infatti, oltre all'argomentazione censurata con il mezzo di impugnazione, ha affermato: da rimarcare, inoltre, come la contribuente abbia volontariamente chiesto di pagare l'imposta sostitutiva per la rivalutazione degli immobili e come detto pagamento abbia avuto riflessi sulla compravendita avvenuta per, poi, concludere che Il Collegio ritiene che l'istanza di restituzione in esame non possa trovare accoglimento.

1.3 Appare evidente, dal tenore dell'argomentazione, che il Giudice di appello abbia voluto, in adesione all'orientamento pacifico in materia di questa Corte (v. Cass., 21.02.2020, n. 4659; id. n.

19215 del 2.08.2017), ritenere non sussistere il diritto alla restituzione dell'imposta sostitutiva, già versata, per l'avvenuto irreversibile perfezionamento dell'obbligazione tributaria in virtù della libera scelta effettuata del contribuente, il quale opta per la rideterminazione del valore del bene con conseguente versamento del dovuto nella prospettiva di un ri Spazio in caso di futura cessione.

2.All'inammissibilità del ricorso principale consegue l'assorbimento del ricorso incidentale condizionato proposto da parte integralmente vittoriosa nel grado di appello.

3. Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso e dichiara assorbito il ricorso incidentale condizionato. Condanna la ricorrente principale alla refusione in favore dell'Agenzia delle entrate delle spese liquidate in complessivi Euro 8.000,00 (ottomila), oltre spese 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 principale dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione, il 25 gennaio 2023.

Depositato in Cancelleria il 7 febbraio 2023

## Documenti citati



## Documenti collegati

- Normativa
- Prassi

- Giurisprudenza