

Sentenza, Cassazione Civile, Sezione Tributaria,, Pres. Merone – Rel. Bruschetta, 21.11.2014, n. 24799

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TRIBUTARIA

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MERONE Antonio - Presidente -

Dott. BRUSCHETTA Ernestino Luigi - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso n. 3970/10 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE

- ricorrente -

contro

CONTRIBUENTE

- controricorrenti -

ALTRO CONTRIBUENTE

- intimato -

avverso la sentenza n. 80 del 24/11/08 della Commissione Tributaria Regionale dell'Emilia Romagna, depositata il 17 dicembre 2008;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 22 ottobre 2014 dal Consigliere Dott. Ernestino Bruschetta;

udito l'Avv. dello Stato Mario Capolupo, per la ricorrente;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. SEPE Ennio Attilio, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

Svolgimento del processo

Con l'impugnata sentenza n80 del 24/11/08, depositata il 17 dicembre 2008, la Commissione Tributaria Regionale dell'Emilia Romagna, respinto l'appello dell'Ufficio, confermava la decisione n. 117/03/06 della Commissione Tributaria Provinciale di Rimini che aveva accolto il ricorso dei **CONTRIBUENTI** e

Sentenza, Cassazione Civile, Sezione Tributaria,, Pres. Merone – Rel. Bruschetta, 21.11.2014, n. 24799

Residence Tivoli di Tamburini Stefano e C. S.n.c. avverso l'avviso n. (OMISSIS) con il quale l'Amministrazione aveva ai sensi del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 20, riqualificato la vendita di un fabbricato obsolecente, poi demolito, come vendita di terreno edificabile, con il consente recupero della maggiore imposta di registro.

Nella sostanza, la CTR riteneva illegittima la riqualificazione della compravendita avvenuta ai sensi del D.P.R. n. 131 cit., art. 20, in quanto la richiesta di concessione edilizia presentata dall'acquirente Società contribuente prima della demolizione del fabbricato, "non era atto da poter riconnettere tipologicamente e funzionalmente con l'atto di compravendita del cespite". Secondo la CTR, invece, l'Amministrazione "avrebbe dovuto affidarsi agli altri strumenti normativamente tracciati allo scopo".

Contro la sentenza della CTR, l'Agenzia delle Entrate proponeva ricorso per cassazione affidato a due motivi.

I contribuenti e Residence Tivoli di Tamburini Stefano e C. S.n.c. resistevano con controricorso e si avvalevano altresì della facoltà di depositare memoria.

L'intimato **ALTRO CONTRIBUENTE** non si costituiva.

Motivi della decisione

1. Con il secondo motivo di ricorso, da esaminarsi preventivamente per il suo carattere logico giuridico preliminare, l'Agenzia delle Entrate censurava la sentenza ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, denunciando, in rubrica, "Violazione e falsa applicazione del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, artt. 1 e 20". Questo perchè, a giudizio dell'Agenzia delle Entrate, erroneamente la CTR aveva escluso che la richiesta di concessione edilizia potesse esser utilizzata per riqualificare la vendita ai sensi del D.P.R. n. 131 cit., art. 20. In particolare, secondo l'Agenzia delle Entrate, "la CTR avrebbe postulato un'interpretazione indebitamente restrittiva del richiamato D.P.R. n. 131 del 1986, art. 20, interpretazione che di fatto sembrava ricollegarsi a una lettura ormai superata della norma stessa". In realtà, concludeva l'Agenzia delle Entrate, "l'interpretazione più evoluta del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 20, portava ad attribuire rilevanza alla natura intrinseca degli atti rispetto al loro titolo e forma apparente". Il quesito sottoposto era il seguente: "Se con riferimento ad un avviso di rettifica con il quale l'Ufficio ha riqualificato un atto di compravendita (avente formalmente a oggetto un terreno sovrastato da antico fabbricato), come trasferimento di "terreno edificabile", in considerazione di una pluralità di elementi di fatto attestanti l'effettiva regolamentazione di interessi attuata dalle parti tra cui la circostanza che la Società acquirente si occupava di demolizione, costruzione e ristrutturazione di edifici; che la predetta Società pochi giorni dopo l'acquisto presentò domanda di concessione edilizia, contraendo anche un mutuo per la realizzazione del fabbricato da costruire;

che il prezzo del bene dichiarato in atto (Euro 322.785,00) era pari a circa dieci volte il valore catastale dell'immobile) – v. il D.P.R. n. 131 del 1986, artt. 1 e 20, la sentenza della CTR che ritenga che "l'evento depositato della richiesta di concessione edilizia non è un atto da poter riconnettere tipologicamente e funzionalmente con l'atto di compravendita del cespite nell'alveo del predetto art. 20", laddove le norme suddette devono essere correttamente interpretate nel senso che in base al richiamato D.P.R. n. 131 del 1986, art. 20, l'interprete deve individuare "l'esatta regolamentazione degli interessi perseguiti dai contraenti", sicchè in applicazione della norma predetta la CTR avrebbe dovuto riconoscere la legittimità della riqualificazione operata dall'Ufficio in applicazione del predetto D.P.R. n. 131 del 1986, art. 20".

Il motivo è fondato.

Sentenza, Cassazione Civile, Sezione Tributaria,, Pres. Merone – Rel. Bruschetta, 21.11.2014, n. 24799

In effetti la giurisprudenza di questa Corte si è consolidata nel senso che l'atto deve esser tassato in ragione degli effetti giuridici che lo stesso oggettivamente produce (Cass. sez. trib. n. 1634 5 del 2013; Cass. sez. trib. n. 15319 del 2013), con la conseguenza che la CTR non poteva escludere che la immediata richiesta di concessione edilizia per la costruzione di un nuovo immobile al posto di quello "vecchio" poi demolito avesse oggettivamente dato luogo a una vendita di terreno edificabile.

Invero, qui non era questione di dover rettificare il valore di compravendita del terreno ai sensi del D.P.R. n. 131 cit., art. 52, come è sembrato affermare la CTR; bensì, come invece correttamente sostenuto dall'Agenzia delle Entrate, di accertare se gli effetti oggettivi della compravendita, a cagione dell'istantanea richiesta di concessione edilizia e demolizione del vecchio stabile, fossero o meno stati quelli di una vendita di terreno edificabile, dovendosi in ipotesi positiva riqualificare l'atto ai sensi del D.P.R. n. 131 cit., art. 20.

2. Il primo motivo è quindi assorbito.

3. Alla cassazione della sentenza deve seguire il giudizio di rinvio, per l'accertamento degli ulteriori fatti.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso, dichiara assorbito il primo, cassa l'impugnata sentenza e rinvia a altra sezione della Commissione Tributaria regionale dell'Emilia Romagna che nel decidere la controversia dovrà uniformarsi ai superiori principi e regolare le spese di ogni fase e grado.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio, il 22 ottobre 2014.

Depositato in Cancelleria il 21 novembre 2014

**Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy*