

IMPOSTA REGISTRO

VENDITA

Fatto - Diritto P.Q.M.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SESTA CIVILE

SOTTOSEZIONE T

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. IACOBELLIS Marcello - Presidente -

Dott. CARACCILOLO Giuseppe - Consigliere -

Dott. CIGNA Mario - Consigliere -

Dott. IOFRIDA Giulia - Consigliere -

Dott. CONTI Roberto Giovanni - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 9664/2015 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE, (OMISSIS), in persona del Direttore pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DEI PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO, che la rappresenta e difende ope legis;

- ricorrente -

contro

M.G., M.A., ADRICOS SRL, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA ARISTIDE LEONORI 40, presso lo studio dell'avvocato GIAMPAOLO GIRARDI, rappresentati e difesi dall'avvocato GIANNI FRISONI, giusta mandato di procura in calce al controricorso;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 1701/2/2014 della COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE di BOLOGNA del 16/04/2014, depositata il 06/10/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'11/05/2016 dal Consigliere Relatore Dott. ROBERTO GIOVANNI CONTI.

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

L'Agenzia delle entrate propone ricorso per cassazione affidato a tre motivi contro la sentenza resa dalla CTR dell'Emilia Romagna meglio indicata in epigrafe che, accogliendo l'appello principale proposto dalla società Adricos srl e da M.G. e M.A. e rigettando l'impugnazione incidentale dell'Ufficio, ha ritenuto corretta, ai fini della liquidazione dell'imposta di registro rideterminata dall'ufficio, la qualificazione giuridica dell'operazione negoziale posta in essere con atto di compravendita di fabbricato ritenendo rilevante ciò che risultava indicato nell'atto con riguardo allo sfruttamento delle potenzialità edificatorie dell'edificio oggetto di alienazione e non con riferimento al terreno sottostante, prevedendo lo strumento edilizio in caso di demolizione la fedele ricostruzione. La CTR riteneva poi

parimenti corretta la decisione di primo grado considerando immune da vizi la valutazione dell'immobile operata sulla base della perizia di parte, ritenendola più completa e credibile rispetto a quella posta a base dell'accertamento dell'Ufficio, nè risultando la stessa confutata dall'amministrazione.

Le parti intime si sono costituite con controricorso.

Con il primo motivo si deduce la violazione del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 20, art. 51, comma 3 e art. 52, nonché degli artt. 1322 e 1362 c.c.. Secondo la ricorrente dagli atti di causa risultava in modo chiaro che l'intento delle parti non fosse quello di alienare il fabbricato, ma l'area edificabile, considerando la sequenza di atti, alienazione, domanda di permesso di costruire e successivo rilascio dell'atto concessorio - dovendo riconoscersi il potere dovere di riqualificazione dell'atto ai sensi del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 20. Con il secondo motivo si deduce il vizio di omesso esame circa un fatto controverso per il giudizio. La CTR avrebbe dovuto considerare complessivamente tutti gli atti amministrativi in modo da pervenire all'individuazione di un'operazione economica unitaria. Sul punto era mancata la motivazione.

Il terzo motivo di ricorso, che va esaminato con priorità, è manifestamente infondato. La sentenza impugnata non può dirsi affetta dalla nullità per mancanza di motivazione, contenendo piuttosto l'esplicazione delle ragioni che l'hanno indotta a non considerare la perizia sulla quale era stato fondato l'accertamento, prediligendo le risultanze della perizia di parte ritenuta più completa rispetto all'altra, considerata come priva di elementi valutativi di sostegno.

Ciò impedisce di considerare nulla la motivazione della sentenza impugnata.

Il primo ed il secondo motivo di ricorso meritano un esame congiunto e sono fondati.

Ed invero, questa Corte ha ritenuto che in materia di imposta di registro, nel caso di vendita di terreno con sovrastante fabbricato vetusto, la successiva richiesta di concessione edilizia per la costruzione di un nuovo immobile, previa demolizione del fabbricato, comporta la riqualificazione dell'atto quale vendita di terreno edificabile e la conseguente rettifica dell'imposta, dovendo il negozio essere sottoposto a tassazione in ragione degli effetti giuridici che oggettivamente produce - cfr. Cass. n. 24799/2014, cfr.

anche Cass. n. 16983/2015. Orbene, nel caso di specie la CTR non si è attenuta a detti principi ed ha erroneamente escluso di potere considerare, ai fini della qualificazione giuridica di un atto negoziale, il compendio di elementi che potevano consentire l'individuazione del reale intento negoziale, limitando la propria indagine al contenuto testuale dell'atto negoziale, in tal modo disattendendo l'indirizzo, fatto proprio da questa Corte, secondo il quale l'atto deve esser tassato in ragione degli effetti giuridici che lo stesso oggettivamente produce (Cass. n. 16345/2013; Cass. n. 15319/2013). Ne consegue che per giungere a tale obiettivo la CTR avrebbe dovuto esaminare gli atti richiamati dall'ufficio a sostegno della riqualificazione ed indicati nella richiesta di DIA con demolizione del preesistente fabbricato e successivo rilascio.

Sulla base di tali considerazioni, idonee a superare i rilievi difensivi delle parti controricorrenti (apparendo ininfluenze ai fini del decidere la sentenza di questa Corte n. 15629/2014) vanno accolti il primo e il secondo motivo di ricorso, disatteso il terzo e la sentenza impugnata va cassata con rinvio ad altra sezione della CTR dell'Emilia Romagna anche per la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte, visti gli artt. 375 e 380 bis c.p.c..

Accoglie il primo e il secondo motivo di ricorso, disatteso il terzo.

Cassa la sentenza impugnata e rinvia ad altra sezione della CTR dell'Emilia Romagna anche per la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Sesta Civile, il 11 maggio 2016.

Depositato in Cancelleria il 13 giugno 2016