

CORTE DI CASSAZIONE
Ordinanza 1° giugno 2021, n. 15193

Ritenuto che

1. con sentenza n. 4299/20/17, depositata il 15 maggio 2017, non notificata, la Commissione Tributaria Regionale della Campania accoglieva l'appello proposto dall'Agenzia delle Entrate, avverso la sentenza n. 20562/12/15 della Commissione Tributaria Provinciale di Napoli, con condanna al pagamento delle spese di lite; 2. il giudizio aveva ad oggetto l'impugnazione di un avviso di liquidazione con cui l'Agenzia delle Entrate aveva rettificato, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, il valore di un immobile, oggetto di una compravendita eseguita nell'ambito di una procedura di liquidazione coatta amministrativa a seguito di asta pubblica, elevando ad € 1.155.000,00 il valore dichiarato di € 610.000,00, pari a quello del prezzo di aggiudicazione;
3. la CTP aveva accolto il ricorso ritenendo che in presenza di una vendita mediante asta pubblica trovasse applicazione l'art. 44 del d.P.R. n. 131 del 1986;
4. la CTR aveva accolto l'appello dell'Agenzia delle Entrate sul presupposto che in una procedura di liquidazione coatta amministrativa non opera alcun controllo dell'autorità giudiziaria o amministrativa sulla determinazione del prezzo di vendita sicché andrebbe esclusa l'operatività del trattamento fiscale agevolato di cui all'art. 44 del d.P.R. n. 131 del 1986;
5. avverso la sentenza di appello il Consorzio proponeva ricorso per cassazione, consegnato per la notifica in data 18 dicembre 2017, affidato ad un unico motivo; l'Agenzia delle Entrate si costituiva tardivamente ai soli fini della eventuale partecipazione all'udienza.

Considerato che

1. con un unico motivo il Consorzio ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 44 del d.P.R. n. 131 del 1986, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., censurando l'impugnata sentenza per aver ritenuto non applicabile la suddetta norma benché la vendita fosse avvenuta secondo le modalità dell'asta pubblica, disposta da un Commissario liquidatore, nominato dal Ministero dello Sviluppo economico, quale organo di una procedura di liquidazione coatta amministrativa.

Osserva che

1. Preliminarmente va ritenuta la tempestività del ricorso trovando nella specie applicazione la sospensione dei termini per impugnare di cui al comma 9 dell'art. 11 del d.l. n. 50 del 2017, conv. dalla l. n. 96 del 2017.
L'articolo 11 cit. ha introdotto la definizione agevolata delle controversie tributarie "in cui è parte l'Agenzia delle entrate, pendenti in ogni stato e grado di giudizio", nelle quali il "ricorso sia stato notificato alla controparte entro la data di entrata in vigore" del medesimo decreto, ossia entro il 24 aprile 2017.
Ai sensi del comma 9 dello stesso articolo relativamente alle liti che possono essere definite, sono sospesi per un periodo di sei mesi, "i termini di impugnazione, anche



incidentale, delle pronunce giurisdizionali e di riassunzione che scadono dalla data di entrata in vigore del presente articolo fino al 30 settembre 2017".

Ne consegue che se la lite rientra tra quelle definibili, è automaticamente sospeso per sei mesi il termine - breve o lungo - per impugnare, in via principale o incidentale, e quello per riassumere la causa a seguito di rinvio, purché spiranti nel periodo ricompreso tra il 24 aprile 2017 e il 30 settembre 2017; mentre per beneficiare della definizione ai sensi della legge agevolativa è necessaria la domanda del contribuente - trattandosi di sua scelta insindacabile - la sospensione dei termini per la proposizione del ricorso va ritenuta automatica, per rendere attuabile il dettato normativo. (Vedi Cass. n. 11913 del 2019 nonché Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 22/E del 28 luglio 2017).

2. Il ricorso è meritevole di accoglimento.

2.1 In tema di imposta di registro l'art. 44, comma 1, del d.P.R. n. 131 del 1986 prevede che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta all'incanto in sede di espropriazione forzata o comunque all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati a seguito di pubblico incanto, la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione."

Il presupposto per l'applicazione di tale disposizione va individuato nel fatto che il trasferimento di beni avvenga in via coattiva nell'ambito di un procedimento di esecuzione forzata, e non sulla base della semplice autonomia negoziale delle parti, o comunque all'esito di un'asta pubblica, a garanzia che la fissazione del corrispettivo sia finalizzata ad ottenere la somma più alta possibile e non per ragioni diverse, collegate ad un qualsiasi interesse dei creditori ad ottenere l'immediata soddisfazione del credito. La giurisprudenza di legittimità, costante nell'affermare che si tratti di norma eccezionale, non suscettibile di interpretazione analogica od estensiva (Vedi Cass. n. 3420 del 2002), ne ha individuato il fondamento giustificativo nell'esistenza di una forma pubblica di gara, svolta sotto il controllo dell'autorità giudiziaria o amministrativa, la quale è idonea a garantire la determinazione di un prezzo di alienazione prossimo ai valori reali. (Vedi Cass. n. 25526 del 2018).

2.2 Con riferimento alla portata della sua applicazione, la Suprema Corte ha quindi escluso che la cessione di quote immobiliari disposta dal curatore, a trattativa privata, su autorizzazione del giudice delegato del fallimento, possa essere compresa tra le ipotesi dell'articolo 44, comma 1, del d.P.R. n. 131 del 1986, atteso che, in questo caso, non si riscontra alcuna forma pubblica di gara determinativa di un prezzo del bene prossimo ai valori reali, ben potendo il corrispettivo della vendita discostarsi da quello fissato autoritativamente dal giudice (Cass. n. 6403 del 2003).

Eguale ha affermato che le alienazioni di immobili adottate in regime di amministrazione straordinaria e di concordato preventivo con cessione dei beni non rientrano fra le ipotesi tassativamente previste dall'articolo 44, comma 1, del d.P.R. n. 131 del 1986 poiché, considerata la natura negoziale degli atti di cessione, non è dato riscontrare una determinazione amministrativa o giudiziale del valore, che può essere liberamente stabilito dalle parti, in quanto la finalità della procedura non è di realizzare il maggiore prezzo possibile, ma, più semplicemente, di perseguire la maggiore convenienza economica dei creditori (Vedi Cass. n. 4633 del 2014; Cass. n. 15746 del 2013).

3. Nella presente controversia siamo in presenza di una vendita disposta nell'ambito di una procedura di liquidazione coatta amministrativa la cui gestione, in vista del fine primario della tutela di un interesse pubblico, è attribuita ad un'autorità amministrativa



che svolge funzioni di vigilanza sull'intera procedura, nella specie il Ministero per lo sviluppo economico.

Gli altri organi della procedura, nominati dalla stessa autorità amministrativa con il provvedimento che ordina la liquidazione, sono il Commissario liquidatore e il Comitato di sorveglianza (ex art. 198 l. fall.); ex art. 210 l. fall. Il Commissario, che provvede alla liquidazione dell'attivo, può procedere alla vendita degli immobili solo previa autorizzazione dell'Autorità di vigilanza e del parere del Comitato di sorveglianza.

Nel caso in esame risulta pacifico in atti che l'aggiudicazione sia avvenuta al miglior offerente, previa indizione di un'asta pubblica ed all'esito della valutazione di tre diverse offerte di acquisto.

4. In applicazione dei principi innanzi enunciati va dunque ritenuto che la suddetta vendita, svolta sotto il controllo di un'autorità amministrativa e con la garanzia dell'aggiudicazione al miglior offerente all'esito di un'asta pubblica, rientri certamente nell'ambito di applicazione dell'art. 44 del d.P.R. n. 131 del 1986 e che quindi, ai fini dell'imposta di registro, la base imponibile sia stata correttamente individuata dal contribuente nel prezzo di aggiudicazione.

5. Per le suesposte considerazioni, ritenuto fondato il motivo di ricorso, la sentenza impugnata va Cassata e, in applicazione dell'art. 384, comma 2, c.p.c., non essendo necessari ulteriori accertamenti in fatto, la causa può essere decisa nel merito, con l'accoglimento del ricorso originario del Consorzio.

5.1 Tenuto conto dell'assenza di precedenti specifici di legittimità, va disposta la compensazione delle spese processuali di tutti i gradi di giudizio.

P. Q. M.

La Corte,

accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie il ricorso del contribuente;

compensa le spese di tutti i gradi di giudizio.

