

CORTE DI CASSAZIONE

Sentenza 21 novembre 2014, n. 24799

Fatto

Con l'impugnata sentenza n.80 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 G.M., R.A., A.A. e R.I. di S.T. S.n.c. avverso l'avviso n. xxxxx con il quale l'Amministrazione aveva ai sensi dell'art. 20 d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131 riqualificato la vendita di un fabbricato obsoleto, 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 dell'art. 20 d.p.r. n. 131 cit., 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 xxxxxx resistevano con controricorso e si avvalevano altresì della facoltà di depositare memoria.

L'intimato xxxx non si costituiva.

Diritto

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, comma 1, n. 3, c.p.c., denunciando, in rubrica, "Violazione e falsa applicazione degli artt. 1, 20 d.p.r. 26 aprile 1986 n. 131". Questo perché, a giudizio dell'Agenzia delle Entrate, erroneamente la CTR aveva escluso che la richiesta di concessione edilizia potesse essere utilizzata per riqualificare la vendita ai sensi dell'art. 20 d.p.r. n. 131 cit. In particolare, secondo l'Agenzia delle Entrate, "la CTR avrebbe postulato un'interpretazione indebitamente restrittiva del richiamato art. 20 d.p.r. 131/1986, 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 dell'art. 20 d.p.r. 131/1986 portava ad attribuire rilevanza alla natura intrinseca degli atti rispetto ai 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 (€322.785,00) era pari a circa dieci volte il valore catastale dell'immobile) - violi gli artt. 1, 20 d.p.r. n. 131/1986 la sentenza della CTR che ritenga che «l'avvenuto deposito 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 art. 20 d.p.r. 131/1986 l'interprete deve individuare «l'esatta regolamentazione degli interessi perseguiti dai contraenti», sicché in applicazione della norma predetta la CTR avrebbe dovuto riconoscere la legittimità della riqualificazione operata dall'Ufficio in applicazione del predetto art. 20 d.p.r. 131/1986".

Il motivo è fondato.

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. 16345 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 dell'art. 52 d.p.r.n. 131 cit., 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 delle istantanee richieste di concessione edilizia e demolizione del vecchio stabile, fossero o meno stati quelli di un vendita di terreno edificabile, dovendosi in ipotesi positiva riqualificare l'atto ai sensi dell'art. 20 d.p.r. n. 131 cit.

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.

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.

