

Sentenza 28561 del 6 novembre 2019

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TRIBUTARIA

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. STALLA Giacomo Maria - Presidente

Dott. PAOLITTO Liberato - Consigliere

Dott. CAPRIOLI Maura - rel. Consigliere

Dott. MONDINI Antonio - Consigliere

Dott. D'ORIANO Milena - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 12160-2013 proposto da:

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

- ricorrente -

contro

(OMISSIS), elettivamente domiciliato in (OMISSIS) ((OMISSIS) STUDIO LEGALE), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), che lo rappresenta e difende giusta procura a margine;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 59/2012 della COMM. TRIB. REG. di ROMA, depositata il 20/03/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 11/09/2019 dal Consigliere Dott. MAURA CAPRIOLI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. TOMMASO BASILE che ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

FATTO

Con sentenza nr 59/2012 la CTR di Roma respingeva l'appello proposto dall'Agenzia delle Entrate avverso la decisione della CTP di Roma nr 555/2009, con cui era stato accolto il ricorso proposto da (OMISSIS) relativo all'impugnativa dell'avviso di liquidazione n. (OMISSIS), emesso dall'Ufficio finanziario per il recupero delle imposte di registro per decadenza dal beneficio delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa, in conseguenza del mancato trasferimento della propria residenza nel Comune in cui era ubicato l'immobile acquistato entro 18 mesi dall'acquisto.

Il Giudice di appello osservava, per gli aspetti che qui rilevano, che l'acquisto dell'immobile in questione, risalente al (OMISSIS), era condizionato all'esercizio della prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali, il quale aveva dichiarato in data 4.2.2004 di non voler esercitare tale prelazione; sicche' il termine per l'obbligatorio trasferimento della residenza previsto dalla legge a carico del contribuente per la fruizione dei benefici fiscali poteva decorrere nascere solamente dal momento in cui fosse certa la disponibilita' dell'immobile.

La CTR evidenziava la diversita' esistente fra gli effetti civilistici che discendono nei rapporti privatistici una volta superata la condizione sospensiva dalla data della stipulazione, da quelli che attengono al rapporto con il Fisco, soggetto terzo.

Rilevava poi, per cio' che attiene al merito, che l'efficacia probatoria riconosciuta dal giudice di primo grado alla perizia di parte, non contestata dall'Amministrazione finanziaria, non poteva essere scalfita dai motivi addotti dall'Amministrazione con il richiamo agli accertamenti effettuati dall'Agenzia del territorio che aveva qualificato stimato l'immobile come di lusso.

Avverso tale sentenza propone ricorso l'Agenzia delle entrate affidato a 4 motivi cui resiste con controricorso il contribuente.

DIRITTO

Con il primo motivo la ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione del Decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, articolo 1 della Tariffa, parte prima, nota II bis, degli articoli 1353 e 1360 c.c. e del Decreto Legislativo n. 490 del 1999, articolo 55, 58 e 135.

Critica infatti il ragionamento seguito dal Giudice di appello, il quale non avrebbe fatto buon governo dei principi codificati negli articoli 1353 e 1360 c.c. facendo decorrere il termine di 18 mesi, previsti dalla legge per il trasferimento della residenza nel comune di ubicazione dell'immobile acquistato, dalla data di avveramento della condizione.

Osserva che tale interpretazione, oltre che contraria ai principi civilistici, contrasterebbe con la ratio della norma di cui all'articolo 1, che è da individuare nell'effettiva destinazione dell'immobile acquistato ad abitazione propria entro il termine di decadenza del potere di accertamento dell'ufficio.

Con un secondo motivo la ricorrente deduce la contraddittoria ed insufficiente motivazione circa i fatti controversi, in relazione all'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5.

Censura, in particolare, la decisione nella parte in cui ha fatto decorrere il dies a quo dei 18 mesi dalla data della comunicazione dell'opzione di acquisto da parte del Ministero, ossia dalla nota del 4.2.2004, ritenuta irrilevante ai fini in esame per essersi l'esercizio del diritto di prelazione consumato decorsi i sessanta giorni dalla stipula del rogito.

Con un terzo motivo l'Ufficio denuncia la violazione e falsa applicazione del Decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, articolo 1, del Decreto Ministeriale 2 agosto 1969, articolo 6 e dell'articolo 2697 c.c. in relazione all'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

Lamenta che il Giudice di appello non avrebbe considerato che l'accertamento dell'Amministrazione era fondato non soltanto sui criteri indicati nel Decreto Ministeriale 2 agosto 1969, articolo 6, ma anche sulla relazione dell'Agenzia del Territorio, organo predisposto alla stima degli immobili ai fini della valutazione delle condizioni per fruire delle agevolazioni della prima causa; la quale aveva considerato di lusso l'abitazione in questione, avente una superficie utile superiore a mq 240. Con l'ultimo motivo la ricorrente si duole dell'omessa motivazione circa fatti controversi e decisivi per il giudizio, in relazione all'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5.

La difesa erariale critica la decisione nella parte in cui ha ritenuto che l'Amministrazione non avesse contestato la perizia di parte, omettendo così di pronunciarsi in merito alla valenza probatoria della perizia stessa, che era stata invece ampiamente contestata dall'Ufficio.

Il primo motivo è infondato.

Occorre innanzitutto considerare che il bene oggetto di acquisto era vincolato e, come tale, soggetto alla disciplina della L. n. 490 del 1999, vigente *ratione temporis*, che all'articolo 58 impone di denunciare, entro il termine di trenta giorni, gli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, della proprietà di detti beni, al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, disponendo, al comma 3, che: "La denuncia è presentata al competente soprintendente del luogo ove si trova il bene". Il successivo articolo 59 dispone, quindi, che: Il Ministero ha facoltà di acquistare i beni culturali alienati a titolo

oneroso al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione" in via di prelazione, da esercitarsi, in base all'articolo 60, comma 1, "nel termine di due mesi giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'articolo 58".

In pendenza di tale termine, "l'atto di alienazione e' inefficace e all'alienante e' vietato effettuare la consegna della cosa" (articolo 60, comma 3 cit.).

In base alle disposizioni in esame l'acquirente non puo' ritenersi obbligato al trasferimento della residenza previsto dalla legge stante l'incertezza sul perfezionamento della procedura di prelazione.

E' pertanto di tutta evidenza che l'inutile decorso del termine di 60 giorni previsto dalla legge per il suddetto esercizio della prelazione rende efficace l'acquisto fra i soggetti contraenti sin dalla data della stipula conformemente alla regola codificata nell'articolo 1360 c.c..

Ma la retroattivita' che deriva dal mancato perfezionamento della procedura di prelazione non puo' operare nei confronti di soggetti estranei all'ambito negoziale, quale deve ritenersi il Fisco; per di piu' in correlazione con una condotta del contribuente (trasferimento della residenza) che presupponeva gia' prodotti quegli effetti con la consegna della cosa che e' invece esclusa in pendenza del termine per l'esercizio del diritto in questione.

Condivisibile, in questo quadro, il ragionamento seguito dalla CTR che correttamente ha ritenuto non operante, in pendenza della condizione, alcun obbligo di trasferimento della residenza in applicazione dei principi civilistici che regolano la materia.

Con riguardo poi al secondo motivo, se ne deve rilevare l'infondatezza nei termini in cui e' stato dedotto (difetto di motivazione).

La mancanza di una chiara esposizione, nell'ambito del motivo, delle ragioni per le quali la censura sia stata formulata e del tenore della pronuncia caducatoria richiesta, non consentono di ricondurre la critica al vizio di violazione di legge, ove piu' correttamente avrebbe dovuto essere inquadrato, per mancanza di specificita'.

Con riguardo alle censure veicolate con i motivi terzo e quarto, se ne deve rilevare la fondatezza.

L'amministrazione finanziaria, contrariamente a quanto rilevato dalla CTR, aveva contestato la valenza probatoria della perizia di parte ritenendola una mera allegazione difensiva a contenuto tecnico senza valore vincolante per il Collegio; inidonea come tale a scalfire le diverse valutazioni espresse dall'Agenzia del territorio sulla effettiva superficie dell'immobile.

L'atto di appello, come emerge dagli ampi stralci riportati in ricorso per gli aspetti piu' significativi, in ossequio al principio di autosufficienza, evidenziano le contestazioni

sollevate in proposito a quel documento di parte ed al suo contenuto, per nulla vagliate dal giudice del gravame.

L'affermazione (erronea) della CTR di mancata contestazione ha fatto sì che la stessa evitasse di prendere dovuta posizione sulla effettiva superficie dell'immobile.

I motivi 3 e 4 vanno accolti e rigettati i primi due.

La decisione va cassata e rinviata alla CTR in diversa composizione che deciderà anche per le spese di legittimità.

P.Q.M.

La Corte:

- accoglie il terzo e quarto motivo di ricorso, rigettati i primi due;
- cassa la decisione impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia alla CTR del Lazio in diversa composizione, anche per le spese relative alla fase di legittimità.