

## Cassazione civ. Sez. V, del 21 novembre 2014, n. 24799

### FATTO

Con l'impugnata sentenza n. (OMISSIS) del (OMISSIS), depositata il (OMISSIS), 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 (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS) S.n.c. avverso l'avviso n. (OMISSIS) con il quale l'Amministrazione aveva ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, articolo 20, riqualificato la vendita di un fabbricato obsoleto, poi demolito, come vendita di terreno edificabile, con il conseguente recupero della maggiore imposta di registro.

Nella sostanza, la CTR riteneva illegittima la **riqualificazione della compravendita** avvenuta ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica n. 131 cit., articolo 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 (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS) S.n.c. resistevano con controricorso e si avvalevano altresì della facoltà di depositare memoria.

L'intimato (OMISSIS) 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'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3, denunciando, in rubrica, Violazione e falsa applicazione del Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, articoli 1 e 20. 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 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 131 cit., articolo 20. In particolare, secondo l'Agenzia delle Entrate, la CTR avrebbe postulato un'interpretazione indebitamente restrittiva del richiamato Decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, articolo 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 Decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, articolo 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 pluralita' di elementi di fatto attestanti l'effettiva regolamentazione di interessi attuata dalle parti tra cui la circostanza che la Societa' acquirente si occupava di demolizione, costruzione e ristrutturazione di edifici; che la predetta Societa' pochi giorni dopo l'acquisto presento' 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** – violi il Decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, articoli 1 e 20, la sentenza della CTR che ritenga che l'avvenuto deposito della richiesta di concessione edilizia non e' un atto da poter riconnettere tipologicamente e funzionalmente con l'atto di compravendita del cespite nell'alveo del predetto articolo 20, laddove le norme suddette devono essere correttamente interpretate nel senso che in base al richiamato Decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, articolo 20, l'interprete deve individuare l'esatta regolamentazione degli interessi perseguiti dai contraenti, sicche' in applicazione della norma predetta la CTR avrebbe dovuto riconoscere la legittimita' della riqualificazione operata dall'Ufficio in applicazione del predetto Decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, articolo 20.

Il motivo e' fondato.

In effetti la giurisprudenza di questa Corte si e' 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 Decreto del Presidente della Repubblica n. 131 cit., articolo 52, come e' 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 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 131 cit., articolo 20.

2. Il primo motivo e' 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 dovra' uniformarsi ai superiori principi e regolare le spese di ogni fase e grado.