

Civile Ord. Sez. 6 Num. 791 Anno 2015

Presidente: CICALA MARIO

Relatore: BOGNANNI SALVATORE

Data pubblicazione: 20/01/2015

ORDINANZA

sul ricorso 24599-2011 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE 11210661002 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

ZACCAGNINI MASSIMO;

- *intimato* -

avverso la sentenza n. 220/1/2010 della Commissione Tributaria
Regionale di ANCONA del 24.6.2010, depositata l'8/07/2010;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
04/12/2014 dal Consigliere Relatore Dott. SALVATORE
BOGNANNI.



Corte di Cassazione
Sezione Sesta Civile (Tributaria)

RG. n. 24599/11

Ricorrente: agenzia delle entrate

Intimato: Massimo Zaccagnini

Oggetto: impugnazione avviso di liquidazione,

Ordinanza

Svolgimento del processo

1. L'agenzia delle entrate propone ricorso per cassazione, sulla base di un unico motivo, avverso la sentenza della commissione tributaria regionale delle Marche n. 220/01/10, pubblicata l'8 luglio 2010, con la quale essa rigettava l'appello principale della medesima, e l'altro incidentale di Massimo Zaccagnini contro la decisione di quella provinciale, sicché l'impugnazione relativa all'avviso di liquidazione delle imposte, complementare Iva, ipotecaria e catastale, inerenti all'acquisto di una casa di nuova costruzione dalla società GT 97 srl. con aliquota agevolata, perché da adibire a propria abitazione (prima casa), e con cui l'amministrazione recuperava quelle ordinarie, veniva accolta. In particolare la CTR osservava che la cessione dell'unità immobiliare compiuta l'anno successivo all'acquisto, e quindi entro il quinquennio, senza che il cessionario avesse provveduto ad acquisirne altra entro un anno da tale alienazione, non costituiva un vero e proprio contratto di compravendita, trattandosi piuttosto di risoluzione di quello precedente, con il conseguente venir meno degli effetti di esso, come si evinceva dal tenore del relativo atto notarile del dicembre 2005. Zaccagnini non ha svolto alcuna difesa.

Motivi della decisione

2. Col motivo addotto a sostegno del ricorso la ricorrente denunzia violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1 Nota II bis, Tariffa Parte Prima, All. Dpr. n. 131/86, giacché la CTR non considerava che l'appellato non poteva beneficiare dell'agevolazione



invocata, atteso che il secondo contratto, ancorché indicato come di risoluzione, in realtà costituiva una vera e propria cessione del bene, e quindi un trasferimento della proprietà alla precedente proprietaria, senza che gli effetti del primo negozio fossero stati posti nel nulla, con la conseguenza perciò che, ai fini fiscali, il secondo era stato stipulato entro il quinquennio dal primo, senza che fosse stato seguito entro un anno dall'acquisto di altro immobile da adibire ad abitazione principale, con la conseguenza che i benefici della cd. prima casa non potevano essere riconosciuti.

La censura è fondata. Invero la successiva pattuizione delle parti originarie del contratto, con cui questo veniva sciolto, veniva a privare l'operazione della necessaria caratteristica temporale richiesta dalla disposizione agevolatrice, posto che si verificava la retrocessione del bene, e quindi la trasmissione della proprietà, nuovamente in capo alla società cedente, e non piuttosto per effetto di declaratorietà di nullità di esso, senza che tale nuova convenzione potesse fare venire meno gli effetti della prima rispetto ai terzi, e in particolare all'Erario. D'altronde la risoluzione può essere convenuta per molteplici ragioni, non ultima quello di un diverso assetto del rapporto economico tra le parti. Al riguardo anche l'orientamento giurisprudenziale si è consolidato sulla tesi per la quale, in tema di imposta di registro, l'articolo 38 del Dpr. n. 131/1986 deve interpretarsi, per il dato letterale e per la "ratio" ad esso sottesa, nel senso della sua applicazione alle sole ipotesi di nullità e annullamento, analogamente all'ipotesi di revoca del beneficio per scioglimento del contratto, senza, quindi, ulteriori estensioni a quelle di inefficacia contrattuale derivante da altre e diverse ragioni, come nella specie. In particolare, come da ultimo affermato dalla Suprema Corte nella sentenza n. 4971 del 1° aprile 2003, con la disposizione in commento, il legislatore ha inteso prevedere la restituzione dell'imposta nei soli casi in cui la patologia dell'atto e la sua conseguente



inidoneità alla produzione di effetti giuridici siano ascrivibili a vizi esistenti "ab origine" e non invece sopravvenuti. Ciò in quanto la restituzione dell'imposta regolarmente versata all'atto della registrazione può trovare giustificazione soltanto relativamente al contratto che nasce viziato, mentre ben difficilmente può motivarsi nel caso di un contratto - quale quello oggetto della fattispecie processuale analizzata in questa sede - che, pienamente valido e operante a far data dalla sua stipulazione, non è più tale per una causa sopravvenuta, qualunque essa fosse (Cfr. anche Cass. Sentenze n. 7340 del 31/03/2011, n. 2698 del 2002).

Perciò la sentenza impugnata non risulta motivata in modo giuridicamente corretto su tali punti.

3. Ne deriva che il ricorso va accolto, con la conseguente cassazione della sentenza impugnata, senza rinvio, posto che la causa può essere decisa nel merito, atteso che non occorrono ulteriori accertamenti di fatto, ex art. 384, comma 2 cpc., e rigetto del ricorso in opposizione del contribuente avverso l'avviso di liquidazione.

4. Quanto alle spese del doppio grado, sussistono giusti motivi per compensarle, avuto riguardo alla natura della controversia e della questione giuridica trattata, mentre le altre di questo giudizio seguono la soccombenza, e vengono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte

Accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata, e, decidendo nel merito, rigetta quello introduttivo; compensa le spese del doppio grado, e condanna l'intimato al rimborso delle altre del presente giudizio a favore della ricorrente, che liquida in euro 600,00 (seicento/00) per onorario, oltre a quelle prenotate a debito.

Così deciso in Roma, il 4 dicembre 2014.