

Sull'accertamento della natura agricola di un terreno ai fini dell'applicazione delle agevolazioni in caso di compravendita di un terreno

Cass. Sez. Trib. 19 luglio 2022, n. 22554 ord. - Chindemi, pres.; Paolitto, est. - Terme di Geraci Siculo S.p.A. (avv. Braccioforte) c. Agenzia delle Entrate (Avv. gen. Stato). (*Cassa e decide nel merito Comm. trib. Sicilia 17 novembre 2014*)

Imposte e tasse - Contratto di compravendita di un terreno - Terreni destinati ad attività edilizia connessa all'attività agricola - Possibilità di svolgere attività commerciali purché connesse con l'attività agricola di base - Riscontrata natura agricola dei terreni compravenduti - Requisiti, soggettivi ed oggettivi delineati dalla legge n. 604 del 1954 - Necessità - Esclusione.

(*Omissis*)

RILEVATO

che:

1. - con sentenza n. 3514/25/14, depositata il 17 novembre 2014, la Commissione tributaria Regionale della Sicilia ha accolto l'appello proposto dall'Agenzia delle Entrate, così pronunciando in integrale riforma della decisione di prime cure che, a sua volta, aveva annullato un avviso di liquidazione emesso, in relazione a contratto di compravendita di un terreno edificabile, previa revoca dell'agevolazione prevista dalla L.R. Sicilia, 26 marzo 2002, n. 2, art. 60.

1.1 - il giudice del gravame ha considerato che:

- venivano in rilievo terreni "ubicati nella zona "ED", come documentato nell'apposito certificato di destinazione urbanistica del Comune di Castelbuono, nel quale tali terreni sono indicati come destinati ad attività edilizia connessa all'attività agricola ammettendo anche attività commerciali sempre connesse con l'attività agricola di base";
- la disposizione regionale, nel rinviare alla L. n. 604 del 1954, implicava il ricorrere (anche) delle condizioni agevolative di cui all'art. 2 di detta legge statale e, dunque, dei requisiti soggettivi ed oggettivi ivi previsti;
- nella fattispecie, pertanto, non sussistevano, al momento della stipula dell'atto, "le condizioni necessarie per l'applicazione dell'agevolazione tributaria, dato che la società non (si)... occupava di agricoltura né di attività ad essa connessa";

2. - Terme di Geraci Siculo S.p.a. ricorre per la cassazione della sentenza sulla base di quattro motivi; l'Agenzia delle Entrate si è tardivamente costituita al fine di partecipare alla discussione del ricorso.

CONSIDERATO

che:

1. - col primo motivo, formulato ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la ricorrente denuncia violazione e falsa applicazione di legge con riferimento alla L.R. Sicilia n. 2 del 2002, art. 60, e succ. modific., allo Statuto della regione Sicilia, artt. 14,17 e 36, nonché agli artt. 116 e 119 Cost., deducendo, in sintesi, che, - una volta riscontrata la natura agricola dei terreni compravenduti, - la gravata sentenza aveva illegittimamente escluso il diritto all'agevolazione ritenendo necessari i requisiti, soggettivi ed oggettivi, delineati dalla L. n. 604 del 1954 quando la disposizione di cui all'art. 60, cit., come oggetto di interpretazione autentica, non implicava il possesso di detti requisiti e si risolveva in una misura fiscale di carattere generale correlata, in via esclusiva, alla natura agricola dei fondi;

- il secondo motivo, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, espone la denuncia di violazione dell'art. 112 c.p.c., assumendo la ricorrente che il giudice del gravame aveva omesso di pronunciare tanto sull'eccezione di inammissibilità dell'appello proposto da controparte, con conseguente passaggio in giudicato della sentenza di primo grado, - tenuto conto dell'omessa impugnazione di autonoma ratio decidendi di detta sentenza che aveva accertato la natura agricola dei terreni in questione nonché l'avvenuta tassazione, a condizioni agevolate, di terreni contermini, - quanto sulle altre eccezioni volte ad evidenziare la scusabilità dell'errore commesso, in ordine alla ricorrenza delle condizioni della usufruita agevolazione, e la concreta inedificabilità del terreno (in difetto di piani attuativi);

- il terzo motivo, sempre ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, espone la denuncia di violazione di legge in relazione all'art. 2909 c.c., all'art. 324 c.p.c., ed all'art. 111 Cost., e con riferimento all'omesso rilievo del passaggio in giudicato della pronuncia di prime cure di cui al secondo motivo di ricorso;

- il quarto motivo, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, reca la denuncia di violazione dell'art. 91 c.p.c., sull'assunto che doveva ritenersi erroneamente applicato il principio della soccombenza nella disciplina delle spese;

2. - occorre premettere che, in applicazione del principio processuale della ragione più liquida, - desumibile dagli artt. 24 e 111 Cost., - deve ritenersi consentito al giudice di esaminare un motivo di merito, suscettibile di assicurare la definizione del giudizio, anche in presenza di una questione pregiudiziale, in considerazione del fatto che si impone un approccio interpretativo con la verifica delle soluzioni sul piano dell'impatto operativo, piuttosto che su quello della stretta



consequenzialità logico-sistematica, ed è quindi consentito sostituire il profilo di evidenza, a quello dell'ordine delle questioni da trattare, di cui all'art. 276 c.p.c., in una prospettiva aderente alle esigenze di economia processuale e di celerità del giudizio, come costituzionalizzata dall'art. 111 Cost.; ne consegue che la causa può essere decisa sulla base della questione ritenuta di più agevole e pronta soluzione - anche se logicamente subordinata - senza che sia necessario esaminare previamente le altre (tra le altre, Cass., 9 gennaio 2019, n. 363; Cass., 11 maggio 2018, n. 11458; Cass., 28 maggio 2014, n. 12002; Cass. Sez. U, 8 maggio 2014, n. 9936);

3. - tanto premesso, il primo motivo di ricorso, - dal cui esame consegue l'assorbimento dei residui motivi, - è fondato e va accolto;

4. - la L.R. Sicilia, 26 marzo 2002, n. 2, art. 60 (qual modificata dalla L.R. 8 febbraio 2007, n. 2" art. 32), ha disposto nei seguenti termini: "Al fine di favorire la ricomposizione fondiaria, aumentare le economie di scala e ottimizzare il ritorno degli investimenti nel settore agricolo, gli atti elencati alla L. 6 agosto 1954, n. 604, art. 1, comma 1 da chiunque posti in essere fino alla data del 31 dicembre 2011, sono soggetti alle imposte di registro e ipotecaria nella misura di cui al D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, art. 9 e sono esenti dalle imposte di bollo e catastale";

4.1 - detta disposizione ha, quindi, formato oggetto di interpretazione autentica, dapprima ad opera della L.R. Sicilia, 16 aprile 2003, n. 4, art. 99, - secondo il cui disposto "Alle agevolazioni di cui alla L.R. 26 marzo 2002, n. 2, art. 60 deve riconoscersi la natura di misura fiscale di carattere generale rivolta a chiunque ponga in essere, a partire dall'1 gennaio 2002 e fino alla data del 31 dicembre 2006, gli atti indicati nello stesso art.", - di poi da parte della L.R. Sicilia, 22 dicembre 2005, n. 19, art. 20, comma 15, che, a sua volta, ha disposto nei seguenti termini: "Le agevolazioni di cui alla L.R. 26 marzo 2002, n. 2, art. 60 ed alla L.R. 16 aprile 2003, n. 4, art. 99 si applicano per tutti gli atti traslativi da chiunque posti in essere a partire dal 1 gennaio 2002 fino alla data del 31 dicembre 2006, alla sola condizione che abbiano ad oggetto terreni agricoli secondo gli strumenti urbanistici vigenti alla data di stipula dell'atto e loro pertinenze; il riferimento alla L. 6 agosto 1954, n. 604, art. 1, comma 1 vale solo ai fini dell'individuazione delle tipologie di atti agevolati. La presente disposizione costituisce interpretazione autentica della L.R. 26 marzo 2002, n. 2, art. 60";

4.2 - come, dunque, reso esplicito dalla disposizione interpretativa (v. anche Corte Cost., 30 maggio 2008, n. 188), l'agevolazione in discorso ha ad oggetto "terreni agricoli secondo gli strumenti urbanistici vigenti alla data di stipula dell'atto e loro pertinenze", e non implica la ricorrenza dei requisiti di cui alla L. n. 604 del 1954, art. 2 (v. Cass., 9 luglio 2020, n. 14562; Cass., 3 febbraio 2016, n. 2100; Cass., 22 febbraio 2012, n. 2614);

4.3 - nella fattispecie, poi, non è dubbio che vengano in considerazione terreni di natura agricola, secondo l'accezione assunta dalle sopra ricordate disposizioni di favore, in quanto, ai sensi della legislazione regionale applicabile *ratione temporis* (L.R. Sicilia, 27 dicembre 1978, n. 71, art. 22; v., altresì, il D.M. 2 aprile 1968, art. 2), le prescrizioni di PRG, come rilevato dallo stesso giudice del gravame, assentivano (solo) interventi produttivi connessi all'attività agricola e, come rilevato dalla Corte, detta destinazione, integrandone il presupposto, rileva (in via esclusiva) ai fini di un'agevolazione, piuttosto che volta alla formazione o all'arrotondamento della piccola proprietà contadina, - connotata dalla finalità di ricomposizione fondiaria, aumento delle economie di scala ed ottimizzazione del ritorno degli investimenti nel settore agricolo, in una logica di incentivazione delle aziende di grandi dimensioni (Cass., 3 febbraio 2016, n. 2100, cit.; Cass., 22 febbraio 2012, n. 2614, cit.);

5. - l'impugnata sentenza va, pertanto, cassata e, non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, la causa va decisa nel merito con accoglimento del ricorso originario della contribuente;

- le spese dei gradi di merito vanno compensate tra le parti, avuto riguardo all'alternativo esito dei giudizi ed all'evolversi della vicenda processuale, mentre le spese del giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza dell'Agenzia delle Entrate.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, assorbe i residui motivi, cassa l'impugnata sentenza e, decidendo la causa nel merito, accoglie il ricorso originario della contribuente; compensa, tra le parti, le spese dei gradi di merito e condanna l'Agenzia delle Entrate al pagamento, in favore della ricorrente, delle spese del giudizio di legittimità liquidate in Euro 1.400,00 per compensi professionali ed Euro 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15% ed altri accessori di legge.

(Omissis)