

Vendita di particelle con destinazione diversa e revoca delle agevolazioni previste per la piccola proprietà contadina

Cass. Sez. Trib. 24 luglio 2024, n. 20604 ord. - Perrino, pres.; Lo Sardo, est. - Ca.Lu. (avv. Mazzù) c. Agenzia delle Entrate (Avv. gen. Stato). (*Dichiara inammissibile Comm. trib. reg. Sic. 4 marzo 2021*)

Imposte e tasse - Revoca delle agevolazioni previste per la piccola proprietà contadina - Avviso di liquidazione delle maggiori imposte di registro, ipotecaria e catastale - Recupero dell'imposta proporzionale di registro in modo indifferenziato su tutte le particelle oggetto di una vendita di terreni.

(*Omissis*)

RILEVATO CHE:

1. Ca.Lu., in qualità di notaio avente sede in M, ha proposto ricorso per la cassazione della sentenza depositata dalla Commissione tributaria regionale della Sicilia il 4 marzo 2021, n. 2100/16/2021, che, in controversia su impugnazione di avviso di liquidazione delle maggiori imposte di registro, ipotecaria e catastale, notificatole il 21 aprile 2017 col n. (omissis), in relazione alla compravendita stipulata, con atto rogato a proprio ministero il 15 febbraio 2017, rep. n. 18264, tra la "Po. Srl" e Ca.An. con riguardo a terreni siti in T (M) (in parte con destinazione agricola ed in parte con destinazione diversa in base alle prescrizioni dettate dallo strumento urbanistico generale e riportate dall'allegato certificato di destinazione urbanistica) per il prezzo unitario di Euro 80.000,00, dopo la revoca delle agevolazioni previste per la piccola proprietà contadina dall'art. 2, comma 4-bis, del D.L. 30 dicembre 2009, n. 194, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 2010, n. 25 (imposte di registro ed ipotecaria in misura fissa, imposta catastale nella misura dell'1%), per l'impossibilità di individuare la parte di prezzo suscettibile di godere dei benefici fiscali, ha rigettato l'appello proposto dalla medesima nei confronti dell'Agenzia delle Entrate avverso la sentenza depositata dalla Commissione tributaria provinciale di Messina il 13 giugno 2020, n. 411/03/2020, con compensazione delle spese giudiziali;
2. pur ritenendo che il ricorso originario fosse ammissibile, in riforma della decisione di prime cure, che ne aveva dichiarato l'inammissibilità per la carente prova di notificazione alla controparte, la Commissione tributaria regionale ha rigettato il gravame nel merito sul presupposto che l'impossibilità di differenziare le quote rispettivamente imputabili alle aree agricole ed alle aree non agricole giustificava il recupero delle imposte di registro, ipotecaria catastale con le aliquote più elevate sull'intero prezzo della compravendita;
3. l'Agenzia delle Entrate si è tardivamente costituita per la sola partecipazione all'eventuale udienza di discussione;
4. la ricorrente ha depositato memoria ex art. 380-bis.1 cod. proc. civ.;

CONSIDERATO CHE:

1. il ricorso è affidato a due motivi;
 - 1.1 con il primo motivo, si denuncia violazione o falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 23, comma 1, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, e 1 della tariffa - parte prima annessa al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, "sotto il profilo della qualificazione dell'oggetto del contratto", nonché del D.M. 1 aprile 1968, n. 1404, e del D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753, "con riguardo alle distanze dal tracciato ferroviario con divieto di edificazione", in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., per essere stato erroneamente ritenuto dall'amministrazione finanziaria che il prezzo della compravendita dovesse essere differenziato per usufruire delle agevolazioni previste per la piccola proprietà contadina, senza tener conto che nessuna delle aree vendute era edificabile, dal momento che le aree non agricole secondo lo strumento urbanistico generale in vigore erano, comunque, gravate da vincolo di inedificabilità assoluta a causa dell'inserimento in fascia di rispetto stradale e ferroviario;
 - 1.2 con il secondo motivo, si denuncia violazione e falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 23, comma 1, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, e 1 della tariffa - parte prima annessa al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, "sotto il profilo del calcolo dell'imposta per intero su tutte le particelle vendute", in relazione all'art. 360, primo comma, nn. 3 e 5, cod. proc. civ., per essere stata erroneamente applicata dall'amministrazione finanziaria "una regola inesistente nel sistema, esigendo l'intera differenza dell'imposta fino a concorrenza dell'imposta piena, escludendo dall'agevolazione non solo la parte di terreno compreso nella fascia di rispetto (che ess(a) erroneamente assume non inerente a terreno con destinazione agricola, perciò fruente di agevolazione), bensì l'intero terreno", là dove "(q)uesta applicazione globale ha una motivazione apparente, che contrasta con la logica più elementare: "in quanto il corrispettivo della cessione è stato dichiarato dalle parti in modo unitario ed indifferenziato per l'importo complessivo di Euro 80.000,00 e non dichiarando i distinti corrispettivi relativi ai terreni con destinazione agricola rispetto alle altre destinazioni risultanti dal suddetto certificato"";
2. il ricorso è inammissibile;
 - 2.1 invero, entrambe le censure non attingono la ratio decidendi della sentenza impugnata, il cui nucleo essenziale è

incentrato sulla seguente motivazione: "(...) il ricorso non merita accoglimento in quanto l'atto contestato, con il quale l'ufficio comunicava il recupero dell'imposta proporzionale di registro in modo indifferenziato su tutte le particelle oggetto di una vendita di terreni operato dalla contribuente, si presenta del tutto illegittimo. Tale operazione, infatti, contrariamente a quanto affermato in sede di ricorso, appare perfettamente conforme a legge, in quanto l'importo dichiarato è stato indicato unitariamente senza alcuna specifica relativa alla distinzione tra particelle che potevano avere diritto a tassazione agevolata (in quanto a destinazione agricola) rispetto ad altre. Poiché risulta che alcune parti oggetto di vendita avessero destinazione urbanistica diversa (e dunque non soggetta ad alcuna agevolazione fiscale) deve dirsi che la unicità di trattazione della vendita non consente di applicare differenziazione di tassazione (e ciò perché la vendita resta unica, per unico prezzo, di un unico terreno avente, seppure solo in parte, destinazione non agricola)";

2.2 di contro, il ricorso non si confronta in alcun modo con le argomentazioni sorreggenti la sentenza impugnata, ma si limita a censurare l'operato dell'amministrazione finanziaria, in tal modo venendo dedotti supposti vizi dell'atto impositivo e non carenze imputabili alla sentenza impugnata (Cass., Sez. 5°, 31 maggio 2017, n. 13740); così, in relazione al primo motivo, si legge che: "L'Ufficio non ha tenuto conto di nessuna di queste norme..." (il riferimento è al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, al D.M. 1 aprile 1968, n. 1404, ed al D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753); "Da tutto quanto precede si desume l'illegittimità del provvedimento impositivo impugnato"; "È pertanto indubbio che ha errato l'Ufficio impositore a non ritenere equiparabile a terreno agricolo il terreno posto nella fascia di rispetto..." (pagina 11 del ricorso); in relazione al secondo motivo, si legge che: "L'Ufficio ha applicato una regola inesistente nel sistema..." (pagina 12 del ricorso);

3. alla stregua delle suesposte argomentazioni, dunque, non resta che pronunziare l'absolutio ab instantia;

4. nulla deve essere disposto con riguardo alla regolamentazione delle spese giudiziali, non essendo stata svolta attività difensiva da parte della resistente;

5. ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

P.Q.M.

La Corte dichiara l'inammissibilità del ricorso; dà atto dell'obbligo, a carico della ricorrente, di pagare l'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso.

(Omissis)