

## **RACCOLTA PERIODICA DELLE PRONUNCE DELLA CORTE DI CASSAZIONE IN MATERIA DI BENI IMMOBILI**

**Breve rassegna delle pronunce della Corte di Cassazione rese nel corso del mese di gennaio 2019 e che hanno deciso ricorsi che direttamente o indirettamente riguardano beni immobili**

### **Tributario**

**Sez. 5 -** , Sentenza n. 352 del 09/01/2019 (Rv. 652455 - 01)

In tema di IVA, il regime di esenzione previsto dall'art. 10, n. 8 bis, del d.P.R. n. 633 del 1972, si applica sul presupposto oggettivo che si tratti di cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricato a destinazione abitativa e su quello soggettivo che il cedente non sia l'impresa costruttrice o esecutrice di lavori di manutenzione straordinaria, restauro o ristrutturazione ovvero che non svolga in prevalenza attività di intermediazione nel mercato delle vendite immobiliari, atteso che la norma, che trova il proprio fondamento nei principi di cui agli artt. 2 e 42 Cost., ha finalità di carattere sociale, correlate al godimento delle case di abitazione.

**Sez. 5 -** , Ordinanza n. 722 del 15/01/2019 (Rv. 652156 - 01)

In tema d'imposta di registro, ai sensi dell'art. 20 del d.P.R. n. 131 del 1986, l'Amministrazione finanziaria, pur non essendo tenuta a conformarsi alla qualificazione attribuita dalle parti al contratto, non può travalicare lo schema negoziale tipico in cui l'atto risulta inquadrabile, salva la prova, da parte sua, sia del disegno elusivo sia delle modalità di manipolazione ed alterazione degli schemi negoziali classici. (In applicazione del principio, la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza impugnata, al fine di accertare se una vendita immobiliare effettuata "in blocco", in favore di società appartenente al medesimo gruppo, avesse scopi elusivi ovvero rispettasse le condizioni richieste per la conservazione delle agevolazioni fiscali dall'art. 1, comma 1, sesto periodo, della Tariffa di cui all'allegato A al d.P.R. n. 131 del 1986).

Massime precedenti Conformi: N. 2054 del 2017 Rv. 642530 - 01 Massime precedenti Difformi: N. 13610 del 2018 Rv. 649708 - 01

**Sez. 5 -** , Ordinanza n. 724 del 15/01/2019 (Rv. 652500 - 01)

In tema d'imposta di registro, catastale e ipotecaria, il notaio delegato all'espropriazione immobiliare, concorrendo all'esercizio della funzione giudiziaria in virtù di un rapporto fiduciario con il giudice dell'esecuzione, allorché riceva somme dai partecipanti alla vendita a titolo di fondo spese per il trasferimento, comprese le imposte relative alla registrazione del decreto di vendita, agisce quale sostituto del cancelliere ai sensi dell'art. 6, comma 2, del d.lgs. n. 347 del 1990 ed è l'unico soggetto debitore nei confronti dell'Agenzia delle entrate, fungendo, peraltro, da "adiectus solutionis causae", con la conseguenza che, ai sensi dell'art. 1188 c.c., il partecipante deve ritenersi liberato dalla propria obbligazione nel momento stesso in cui versa al professionista i relativi importi.

**Sez. 5 -** , Ordinanza n. 939 del 16/01/2019 (Rv. 652311 - 01) In tema di imposta di registro, ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata di cui all'art. 1, nota I, della tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili, stipulati dagli imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della l. n. 153 del 1975, il termine di decadenza triennale per l'esercizio della pretesa tributaria, previsto dall'art. 76, comma 2, del d.P.R. n. 131 del 1986, decorre dalla data di registrazione dell'atto, perché l'acquirente deve consegnare al pubblico ufficiale rogante la certificazione relativa ai requisiti richiesti dall'art. 12 della l. n. 153 del 1975 prima che avvenga la registrazione, non essendo applicabile il più lungo termine per la produzione della richiamata certificazione, indicato nella stessa disposizione della

tariffa, con riferimento al diverso caso in cui l'acquirente dichiara, nell'atto di trasferimento, di voler conseguire la qualifica di imprenditore agricolo, che ancora non possiede.

Massime precedenti Vedi: N. 2880 del 2016 Rv. 638910 - 01, N. 7268 del 2017 Rv. 643470 – 01

**Sez. 5 -**, Ordinanza n. 2017 del 24/01/2019 (Rv. 652210 - 01)

La cessione, da parte di un imprenditore agricolo, di un terreno divenuto edificabile non rientra - avendo il suddetto terreno perduto la qualità di bene strumentale all'esercizio dell'impresa - tra le operazioni imponibili ex art. 1 del d.P.R. n.633 del 1972, sicché deve assoggettarsi all'imposta proporzionale di registro e non all'I.V.A., come peraltro sancito dalla Corte di Giustizia dell'Unione europea nella sentenza del 15 settembre 2011 (in cause C-180/10 e C- 181/10), sull'interpretazione dell'art. 4, nn. 1 e 2, della Sesta Direttiva n.77/388/CEE del 17 maggio 1977, nonché degli articoli 9, n. 1, 16 e 295, n. 1, punto 3, della Direttiva I.V.A.

Massime precedenti Conformi: N. 8327 del 2014 Rv. 630051 - 01

**Sez. 5 -**, Ordinanza n. 2155 del 25/01/2019 (Rv. 652213 - 01)

Nell'ipotesi di contestazione di maggiori ricavi derivanti dalla cessione di beni immobili, la reintroduzione, con effetto retroattivo, della presunzione semplice, ai sensi dell'art. 24, comma 5, della l. n. 88 del 2009 (legge comunitaria 2008), che ha modificato l'art. 39 del d.P.R. n. 600 del 1973 e l'art. 54 del d.P.R. n. 633 del 1972, sopprimendo la presunzione legale (relativa) di corrispondenza del prezzo della compravendita al valore normale del bene, introdotta dall'art. 35 del d.l. n. 223 del 2006, conv. in l. n. 248 del 2006, non impedisce al giudice tributario di fondare il proprio convincimento su di un unico elemento, purché dotato dei requisiti di precisione e di gravità, elemento che non può, tuttavia, essere costituito dai soli valori OMI, che devono essere corroborati da ulteriori indizi, onde non incorrere nel divieto di "presumptio de presumpto".

Massime precedenti Vedi: N. 11439 del 2018 Rv. 648075 – 02

**Sez. 5 -**, Ordinanza n. 2153 del 25/01/2019 (Rv. 652212 - 01)

In tema di redditi d'impresa, i beni immobili non strumentali né riconducibili ai beni-merce agli effetti dell'art. 57 (ora 90) del d.P.R. n. 917 del 1986 - che prevede l'indeducibilità dei relativi costi ed il concorso alla formazione del reddito secondo la disciplina sui redditi fondiari - vanno individuati in ragione della loro natura e della destinazione all'attività di produzione o di scambio oggetto dell'attività d'impresa. (In applicazione del principio, la S.C. ha annullato la decisione impugnata che aveva escluso la strumentalità di numerosi cespiti appartenenti ad un'impresa commerciale, operante nel settore immobiliare, in quanto locati a terzi, senza approfondire se gli stessi fossero, in tutto o in parte, destinati alla vendita).

**Sez. 5 -**, Sentenza n. 2392 del 29/01/2019 (Rv. 652587 - 01)

È manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale degli artt. 5, 7 e 8 del d.lgs. n. 504 del 1992, in riferimento all'art. 53 Cost., nella parte in cui non prevedono che, per gli immobili insuscettibili di utilizzazione, l'ICI non sia dovuta o sia dovuta in misura ridotta atteso che l'imposta non è correlata all'idoneità del bene a produrre reddito, ovvero alla sua attitudine ad incrementare il proprio valore o il reddito prodotto, sicché detta idoneità risulta irrilevante ai fini impositivi.

Massime precedenti Vedi: N. 12272 del 2017 Rv. 644137 - 02, N. 14820 del 2010 Rv. 613709 – 01

**Sez. 5 -**, Sentenza n. 2555 del 30/01/2019 (Rv. 652370 - 01)

In tema di ICI, l'avviso di accertamento non può limitarsi a contenere indicazioni generiche sul valore del terreno, ma, ai sensi dell'art. 7 della l. n. 212 del 2000, deve indicare, a pena di nullità, a quale presupposto la modifica del valore dell'immobile debba essere ricondotta, con specifico

riferimento ai parametri indicati dall'art. 5 del d.lgs. n. 504 del 1992.

Massime precedenti Vedi: N. 12658 del 2016 Rv. 640073 - 01, N. 25709 del 2016 Rv. 641948 - 01

**Sez. 5 -** , Ordinanza n. 2894 del 31/01/2019 (Rv. 652336 - 01)

In tema di plusvalenze realizzate mediante la cessione di terreni edificabili con destinazione agricola, la scelta del contribuente di aderire al regime speciale agevolativo di cui all'art. 7 della l. n. 448 del 2001 non impedisce al cedente di alienare il bene ad un prezzo inferiore a quanto dichiarato a tal fine, ferma restando la possibilità dell'Amministrazione di calcolare la plusvalenza secondo i criteri ordinari previsti dall'art. 68 del d.P.R. n. 917 del 1986.

Massime precedenti Vedi: N. 24310 del 2016 Rv. 641758 - 01, N. 29184 del 2017 Rv. 646520 - 01