

Civile Ord. Sez. 6 Num. 16372 Anno 2022

Presidente: NAPOLITANO LUCIO

Relatore: FRACANZANI MARCELLO MARIA

Data pubblicazione: 20/05/2022

ORDINANZA

sul ricorso 11109-2020 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE, (C.F. 06363391001), 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

FINSOLE SPA, in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DI VILLA SEVERINI 54, presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE TINELLI, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato MASSIMO RIDOLFI;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 5243/2/2019 della COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE del LAZIO, depositata il 24/09/2019; udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 23/03/2022 dal Consigliere Relatore Dott. MARCELLO MARIA FRACANZANI.

RILEVATO

che l'Agenzia delle entrate ricorre avverso la sentenza della CTR per il Lazio che ha riformato la pronuncia della CTP di Roma, ove non erano integralmente apprezzate le ragioni della parte contribuente in tema di revoca agevolazione fiscale su imposta di registro;
che la parte contribuente ha spiegato tempestivo controricorso;
che, in prossimità dell'udienza la parte contribuente ha depositato memoria a sostegno delle proprie ragioni, richiamando lo schema della vendita sottoposta a condizione sospensiva;

CONSIDERATO

che il ricorso è affidato ad unico motivo;
che con l'unico motivo si propone censura ex art. 360 n. 3 c.p.c. per violazione art. 1, periodo 6, parte I, allegato al T.U. imposta di registro e dell'art 76, secondo comma, del d.P.R. n. 131/1986 e falsa applicazione dell'art. 1360 c.c., per aver la CTR ritenuto retroattivo all'atto di vendita la decorrenza del termine decadenziale per adottare il provvedimento di revoca dell'agevolazione, in quanto non alienato il bene nel triennio;
che la retroattività dell'efficacia del contratto di compravendita di immobile soggetto a prelazione della Soprintendenza ai BB.CC.AA. a mente dell'art. 1360 c.c. riguarda le parti (essendo l'esercizio della prelazione culturale -per definizione- fatto futuro ed incerto che assurge a condizione legale), ma non può essere opposta a soggetti terzi, qual è l'Ente impositore, per computare retroattivamente dei

termini ad un periodo in cui non era possibile o certo esercitare la facoltà (cfr. Cass. V, n. 2275/2017; n. 32121/2018; n. 28561/2019). Ed infatti, fino a che non si sia verificata la condizione, non sorge il potere dell'Ufficio di accertare la sussistenza o meno dell'agevolazione e disporre la decadenza, imponendone il recupero;

che la CTR non si è uniformata a tali principi;

che, infatti, il potere impositivo sorge ^{quando} sia individuato concretamente ed univocamente il suo destinatario-soggetto di imposta ed un tanto in diretta specificazione del principio di capacità contributiva di cui all'art. 53 Cost., ove altro è se acquirente definitivo sia lo Stato, altro se risulti una società commerciale, altro ancora se tocchi ad un privato;

che, ancorché astrattamente ammissibile, deve ritenersi inibita la facoltà dell'acquirente sotto condizione legale di disporre dell'immobile con una vendita a sua volta condizionata, poiché già quest'atto negoziale orientato a lucrare un prezzo si configura come atto dispositivo esprime il possesso (giuridico, non fisico) *in re sub condicione*, violando così il limite di cui al d.lgs. n. 42/04 che vieta la trasmissione del possesso anticipato all'acquirente sotto condizione, proprio per garantire integralmente la situazione giuridica soggettiva dello Stato (o di altro ente pubblico) cui compete esprimere il gradimento ed ottenere il rilascio del bene direttamente dal venditore, su cui grava infatti il divieto di consegna o tradizione del possesso del bene compravenduto;

che, comunque, tale facoltà esplica effetti sul potere impositivo, poiché l'ulteriore sequenza degli atti di compravendita condizionata "a cascata" mantiene "a valle" e non risolve l'incertezza su chi sia l'acquirente finale sulla cui concreta capacità contributiva dovrà essere modulato il potere impositivo il quale, pertanto, può sorgere ed

esplicarsi solo all'avverarsi della condizione, senza retroagire alla stipula dell'atto condizionato;

che, diversamente opinando, la retrodatazione figurativa al momento della stipula sottrae all'ente impositore un periodo -quello del termine per esercitare la prelazione- in cui non può esercitare il potere impositivo (peraltro, non ancora sorto), comprimendo il periodo in cui può esercitarsi l'azione amministrativa, posta a tutela dell'interesse pubblico, proprio di ciascuno, ma non esclusivo di alcuno;

che, tanto il divieto di tradizione del possesso, quanto il sorgere del potere impositivo secondo il principio di capacità contributiva, sono diretta emanazione di principi costituzionali, non derogabili dall'autonomia negoziale pena la nullità per contrarietà a norma imperativa (art. 1418 e 1419 c.c.).

che, pertanto, il ricorso è fondato e merita accoglimento;

PQM

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla CTR per il Lazio, in diversa composizione, cui demanda altresì la regolazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 23 marzo 2022

Il Presidente