

CASS. CIV. SEZ. V, ORD., (UD. 13-09-2022) 27-09-2022, N. 28170



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TRIBUTARIA**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. STALLA Giacomo Maria - Presidente -
Dott. CANDIA Ugo - Consigliere -
Dott. RUSSO Rita E. A. - Consigliere -
Dott. PICARDI Francesca - Consigliere -
Dott. DELL'ORFANO Antonella - rel. Consigliere -
ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 21697-2015 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE, in persona del Direttore pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO, che la rappresenta e difende ope legis;

- ricorrente -

contro

SOCIETA' AGRICOLA B. S.r.L., in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in Roma, presso lo studio dell'Avvocato ANTONIO BOCCUCCIA, che la rappresenta e difende assieme all'Avvocato ALDO PALOSCHI, giusta procura speciale estesa a margine del controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 538/64/2015 della COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE della

LOMBARDIA, depositata il 17/2/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 13/9/2022 dal Consigliere Relatore Dott.ssa ANTONELLA DELL'ORFANO.

Svolgimento del processo

CHE:

Agenzia delle entrate propone ricorso, affidato ad unico motivo, per la cassazione della sentenza indicata in epigrafe, con cui la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia aveva accolto l'appello della Società Agricola B. S.r.L. avverso la sentenza n. 9/5/2013 della Commissione Tributaria Provinciale di Brescia, che aveva respinto il ricorso proposto avverso avviso di liquidazione di imposta di registro conseguente a revoca delle agevolazioni concesse D.L. n. 194 del 2009, ex art. 2, comma 4-bis, conv.;

la società contribuente resiste con controricorso, illustrato con memoria difensiva.

Motivi della decisione

CHE:

1.1. con unico motivo di ricorso la ricorrente avanza censura ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3 per violazione del D.L. n. 194 del 2009, art. 2, comma 4-bis, conv., e degli artt. 12 e 14 preleggi e lamenta che la Commissione Tributaria Regionale abbia erroneamente affermato che ai fini dell'agevolazione fiscale fosse sufficiente che i terreni e le relative pertinenze, oggetto di acquisto agevolato, fossero ubicati in zone all'interno delle quali l'utilizzo agricolo era considerato consentito e coerente con la normale destinazione dell'area;

1.2. la doglianza è fondata;

1.3. si richiama sul punto l'orientamento espresso da questa Corte (cfr. Cass. nn. 23045/2016, 8136/2011) secondo cui in tema di imposta di registro, per determinare la natura del bene compravenduto, onde individuare l'aliquota applicabile, occorre avere riguardo alle previsioni urbanistiche correnti al momento dell'atto, che incidono sulle sue qualità ai fini fiscali, essendone irrilevante la concreta utilizzazione o utilizzabilità;

1.4. nel caso che occupa, non è contestato che i terreni per cui è causa non erano ricompresi, negli strumenti urbanistici vigenti, tra le zone agricole, essendo collocati in parte in zona AS (area di salvaguardia) ed in parte in zona ANT (ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica);

1.5. ne consegue che la circostanza che per l'area sia consentita dallo strumento urbanistico l'utilizzazione agricola dei terreni non implica anche la natura, e dunque, la sua qualificazione come agricola, non assumendo, invero, rilevanza alcuna che nella suddetta area eventuali interventi di carattere edilizio fossero soggetti a vincoli assai restrittivi, come invece evidenziato dalla Commissione Tributaria Regionale;

1.6. va pertanto affermato il seguente principio di diritto: "Non è qualificabile come agricola l'area che lo strumento urbanistico generale non qualifichi formalmente come tale, limitandosi a consentire lo sfruttamento agricolo dei terreni e ponendo, al contempo, limiti di edificabilità in sintonia con gli scopi della pianificazione";

2. la sentenza della Commissione Tributaria Regionale impugnata, che si è discostata da questi principi (invero già affermati dal primo giudice), va pertanto cassata;

3. non essendo necessari accertamenti in fatto, sussistono i presupposti, ex art. 384 c.p.c., per la decisione nel merito, mediante rigetto del ricorso originario della contribuente;

4. le spese del presente giudizio, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza, mentre quelle dei gradi di merito devono essere compensate in considerazione del consolidarsi in corso di causa del su riportato indirizzo di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, rigetta il ricorso introduttivo della contribuente, compensando tra le parti le spese processuali dei gradi di merito; condanna la controricorrente al pagamento delle spese di questo giudizio che liquida in Euro 4.100,00 per compensi, oltre alle spese prenotate a debito.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio, tenutasi in modalità da remoto, della Corte di Cassazione, Sezione Tributaria, il 13 settembre 2022.

Depositato in Cancelleria il 27 settembre 2022