I CONSIGLI DELL'AVVOCATO TRIBUTARISTA IL CASO

Mantiene le agevolazioni il contribuente che non edifica per cause a lui non imputabili

La mancata realizzazione di un fabbricato nel piano particolareggiato, se dipesa da una causa di forza maggiore, non fa decadere il contribuente dal diritto di pagare le imposte in forma agevolata, ossia, l'imposta di registro secondo l'aliquota dell'1%, e le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa. E' questo il principio affermato dalla Corte di Cassazione, pronunciatasi a Sezioni Unite, con la sentenza n. 8094/20, emessa il 25 febbraio 2020 e depositata il 23 aprile 2020. E' stato dunque accolto il ricorso della società veneta alla quale l'Agenzia delle Entrate, mediante apposito avviso di liquidazione, aveva contestato il diritto al pagamento delle imposte in misura agevolata, atteso che l'area acquistata usufruendo dell'agevolazione prevista per l'esattezza dall'allora vigente articolo 33, comma 3, della legge n. 388 del 23 dicembre 2000 (avente ad oggetto i trasferimenti di beni immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati) non era stata edificata nel termine di decadenza stabilito dal citato articolo, vale a dire entro cinque anni dall'acquisto. La società impugnava l'avviso di liquidazione adducendo che la mancata edificazione era dipesa da causa di forza maggiore, ovvero da impossibilità sopravvenuta derivante da causa non imputabile, dovuta, in particolare, al mutamento nelle more della maggioranza del consiglio comunale e dal rifiuto della nuova amministrazione di dare seguito alla convenzione di lottizzazione stipulata dalla precedente amministrazione. Sia in primo grado che in appello la contestazione del contribuente veniva respinta, in considerazione del fatto che la norma all'epoca applicabile non contemplava espressamente l'ipotesi della mancata edificazione per causa di forza maggiore. La società impugnava la sentenza d'appello in Cassazione, la quale, a Sezioni Unite, risolvendo un contrasto giurisprudenziale nel frattempo formatosi sulla questione, con la sentenza in esame ha per l'appunto stabilito che "in tema di agevolazioni tributarie, il beneficio di cui all'art. 33, comma 3, della legge n. 388 del 2000 (applicabile ratione temporis), si applica anche qualora l'edificazione non sia realizzata nel termine di legge, purché tale esito derivi non da un comportamento direttamente o indirettamente ascrivibile all'acquirente, tempestivamente attivatosi, ma per una causa esterna, sopravvenuta, imprevedibile ed inevitabile, malgrado l'adozione di tutte le precauzioni del caso, tale da configurare la forza maggiore, ovvero il factum principis, ciò rendendo inesigibile, secondo una regola generale immanente nell'ordinamento, il comportamento richiesto dalla norma nel termine da essa previsto". La causa è stata rinviata al giudice dell'appello affinché, alla luce del principio appena richiamato, verifichi se le ripetute modifiche agli strumenti urbanistici apportate dall'amministrazione comunale abbiano di fatto, e suo malgrado, impedito alla società ricorrente di edificare entro il termine di cinque anni. E' inutile dire che il principio affermato dalla Corte di Cassazione risulta estremamente lodevole, essendo stata giustamente tutelata la posizione del contribuente che, pur avendo agendo con tempestività ed accortezza, non sia riuscito tuttavia ad assolvere nei termini ad un adempimento per cause a lui non imputabili, bensì ascrivibili ad una pubblica amministrazione.

IL PUNTO DI PARTENZA

L'Agenzia delle entrate aveva contestato a una società il diritto al pagamento delle imposte in misura agevolata

LE SEZIONI UNITE DELLA CASSAZIONE

Hanno accolto il ricorso della società in una sentenza depositata lo scorso 23 aprile

AVV. FABIO FALCONE
Presidente della Camera degli Avvocati Tributaristi della Romagna