

Acquisto area edificabile – Pagamento di imposta ridotta - Mancata costruzione entro cinque anni dal trasferimento della proprietà — Corte di Cassazione, sez. unite, sentenza n. 8094 del 23 aprile 2020.

Acquisto di area edificabile – Agevolazioni fiscali – Condizioni – Omessa costruzione nel quinquennio – Ipotesi di forza maggiore o impossibilità sopravvenuta - Corte di Cassazione, sez. unite, sentenza n. 8094 del 23 aprile 2020, a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. Una società aveva acquistato un'area edificabile inclusa in un piano di lottizzazione convenzionata, chiedendo l'applicazione dell'art. 33, III comma della legge n. 388/2000, che prevedeva che tale tipo di aree, approvate ai sensi delle normative in vigore, fossero soggette a notevoli agevolazioni fiscali (imposta di registro dell'1% e imposte ipotecarie e catastali in misura fissa), **“a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro cinque anni dal trasferimento”**.

Trascorsi i cinque anni senza che si fosse realizzata alcuna edificazione, l'Agenzia delle Entrate notificò alla società avviso di liquidazione delle predette imposte in misura ordinaria. La società acquirente, quindi, impugnò l'atto avanti alla Commissione tributaria provinciale, assumendo che la mancata edificazione era dipesa da causa di forza maggiore ovvero da impossibilità sopravvenuta derivante da causa a lei non imputabile (causata dal 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).

La Commissione provinciale e quella regionale, adita quest'ultima dalla ricorrente in sede d'appello, rigettarono il ricorso, affermando l'irrelevanza nella specie della dedotta forza maggiore, vigendo in materia il divieto di interpretazione analogica.

Ha proposto ricorso per cassazione la società acquirente, insistendo sul motivo d'opposizione dedotto nelle fasi di merito e la causa è stata rimessa, dati i diversi orientamenti in materia delle sezioni ordinarie, alle sezioni unite della Cassazione.

Decisione. Le sezioni unite della Suprema Corte hanno accolto il ricorso, rimettendo la causa al giudice del rinvio (ovvero della Commissione tributaria regionale), che dovrà pronunciarsi sulla controversia sulla base del seguente principio: *“in tema di agevolazioni tributarie, il beneficio di cui all'art. 33, III comma della legge n. 388/2000, si applica anche qualora l'edificazione non sia realizzata nel termine di legge, purchè tale esito derivi non da un comportamento direttamente o indirettamente ascrivibile all'acquirente, tempestivamente attivatosi, ma da una causa esterna, sopravvenuta, imprevedibile ed inevitabile, malgrado tutte le precauzioni del caso, tale da configurare la forza maggiore, ovvero il **factum principis**, rendendosi così inesigibile, secondo una regola generale dell'ordinamento, il comportamento richiesto dalla norma nel termine in essa previsto”*.