

Vendita di complesso edilizio adibito a residence – Successivo avviso di rettifica in aumento del prezzo fissato, con applicazione dell'imposta di registro – Corte di Cassazione, sez. V, ordinanza n. 26812 del 25 novembre 2020.

Impugnazione dell'avviso da parte acquirente, essendo stato alienato il compendio a corpo e non trasferito singolarmente – Rigetto dell'impugnazione da parte dei giudici di merito e impugnazione dei ricorrenti in Cassazione - Ricorso accolto e sentenza impugnata cassata per nullità del provvedimento legata ad una motivazione apparente e rinvio alla Commissione tributaria regionale competente - Cassazione, sez. V, ordinanza n. 26812 del 25 novembre 2020 a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. Una s.p.a. aveva acquistato da una s.r.l. un complesso edilizio adibito a residence, costituito da un unico corpo di fabbrica a 7 livelli e comprendente 99 posti auto, oltre a 9 unità commerciali al piano terra, versando la somma complessiva di € 13.900.000 (IVA compresa per i primi) ed € 3.910 per gli immobili commerciali che, a differenza dai primi, scontavano l'IVA.

La società acquirente esponeva di aver ricevuto, molto tempo dopo la compravendita, un avviso di rettifica in aumento di circa € 2.000.000 del 1° compendio immobiliare, previa applicazione della relativa imposta di registro, oltre sanzioni ed interessi ed impugnava l'avviso di rettifica e di liquidazione, sostenendo che il prezzo pattuito non era modificabile, trattandosi di vendita a corpo, mentre erano stati anche erroneamente calcolati nella determinazione delle stime, rispetto al pregio degli altri locali: i bagni ciechi; le pareti divisorie di cartongesso e le terrazze (che, essendo elementi pertinenziali, non potevano essere valutati autonomamente, come risultava dall'avviso).

La C.T.P. rigettava il ricorso e la C.T.R. rigettava l'impugnazione dei soccombenti, che ricorrevano per cassazione avverso la sentenza d'appello della Commissione Tributaria Regionale, assumendo, ex artt. 360 n. 4 e 132 c.p.c., la nullità del provvedimento impugnato per carenza motivazionale o motivazione apparente, avendo il giudice regionale aderito acriticamente alle difese di controparte, attraverso un mero “**copia e incolla**”, nonché deducendo altri numerosi motivi.

Decisione. La Suprema Corte ha accolto il ricorso sulla prima censura, con consequenziale assorbimento delle altre questioni dedotte, sulla base del seguente principio, confortato da precedente giurisprudenza del giudice di legittimità: *“E’ nulla, per violazione degli artt. 36 e 61 del dlgs. n. 546 e 118 disp. att. c.p.c., la sentenza della commissione tributaria regionale completamente carente delle considerazioni che hanno indotto la commissione a disattendere i motivi di gravame e si sia limitata a disattendere i motivi di gravame e che si sia limitata a motivare – **per relationem** – sulle difese di una parte mediante la mera adesione ad essa, atteso che, in tal modo, resta impossibile l’individuazione del **thema decidendum** e delle ragioni poste a fondamento del dispositivo, non potendosi ritenere che la condivisione della difese svolte da una parte sia stata raggiunta attraverso l’adeguata considerazione delle allegazioni difensive, degli elementi di prova e dei motivi di gravame”* (in senso analogo cfr. da ultimo Cass. nn. 27112/2018 e 14762/2019”).

La Corte ha, quindi cassato la sentenza impugnata, rinviando alla CTR in diversa composizione a pronunciarsi sulla base del principio a momenti esposto.

Vendita di complesso edilizio adibito a residence – Successivo avviso di rettifica in aumento del prezzo fissato, con applicazione dell'imposta di registro – Corte di Cassazione, sez. V, ordinanza n. 26812 del 25 novembre 2020.

Vendita

complesso edilizio adibito a residence

Cassazione

26812

2020