

Civile Ord. Sez. 5 Num. 9473 Anno 2018

Presidente: STALLA GIACOMO MARIA

Relatore: FASANO ANNA MARIA

Data pubblicazione: 18/04/2018

**ORDINANZA**

sul ricorso 408-2013 proposto da:

SVILUPPO IMMOBILIARE SANTA TERESA SRL, elettivamente domiciliato in ROMA PIAZZA VENEZIA 11, presso lo studio ASSONIME, rappresentato e difeso dall'avvocato NICOLA PENNELLA;

- **ricorrente** -

**contro**

AGENZIA DELLE ENTRATE in persona del Direttore pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA VIA DEI PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO, che lo rappresenta e difende;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 302/2012 della COMM.TRIB.REG.SEZ.DIST. di SALERNO, depositata il

2018  
94



18/05/2012;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 23/01/2018 dal Consigliere Dott. ANNA  
MARIA FASANO.

*[A large, faint, handwritten signature or scribble is present across the page.]*

R.G. 408-13

**RITENUTO CHE:**

La società Sviluppo Immobiliare Santa Teresa S.r.l. impugnava innanzi alla CTP di Salerno l'avviso di liquidazione n. 20091T003710000 dell'Ufficio di Pagani, con il quale l'Agenzia delle entrate chiedeva il pagamento di euro 250.190,48 a titolo di imposta ipotecaria, e di euro 125.771, 24 a titolo di imposta catastale, con riferimento all'acquisto di un ramo di azienda della società S.A.L.I.D. S.p.A., con atto stipulato in data 7 aprile 2009, previa rettifica del valore del bene compravenduto. La ricorrente contestava che la cessione non riguardava immobili, ma un ramo di azienda, sebbene comprendente un fabbricato ad uso alberghiero, e che l'imponibile doveva essere quello derivante dall'applicazione dell'art. 51, comma 4, del d.P.R. n. 131 del 1986. La CTP, con la sentenza n. 113/4/11, accoglieva il ricorso della società ricorrente. Avverso la pronuncia l'Agenzia delle entrate proponeva appello, che veniva accolto dalla CTR della Campania. Ricorre per la cassazione della sentenza la società Sviluppo Immobiliare Santa Teresa S.r.l. svolgendo due motivi, illustrati con memorie. L'Agenzia delle entrate si è costituita con controricorso.

**CONSIDERATO CHE:**

1. Con il primo motivo di ricorso, si censura la sentenza impugnata, denunciando insufficiente motivazione della sentenza, ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., atteso che i giudici di appello avrebbero omesso di rendere una motivazione logica e sufficiente circa la sussistenza (o meno) di un errore, a monte, da parte dell'Ufficio in relazione all'oggetto del negozio di trasferimento, nella specie un ramo d'azienda e non un cespite immobiliare, tale da inficiare la



stessa conclusione dell'Amministrazione fiscale circa la corretta determinazione dell'importo delle imposte ipo-catastali.

2. Con il secondo motivo di ricorso si censura, in via gradata, la sentenza impugnata, denunciando falsa applicazione dell'art. 2 del d.lgs. n. 347 del 1990, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., atteso che, se è vero che le imposte ipotecarie e catastali attengono alle forme di pubblicità relative a beni immobili e che, per tale motivo, le stesse abbiano una propria peculiarità, rappresentata dal fatto che si riferiscono ai soli beni immobili, non può condividersi che una tale evidenza consenta di ritenere ininfluenti le passività dell'azienda ceduta con riferimento agli immobili che fanno parte della stessa.

3. I motivi di ricorso, da esaminarsi congiuntamente per ragioni di connessione logica, in disparte l'inammissibilità per carenza di autosufficienza, sono infondati per le considerazioni che seguono.

- a) L'Agenzia delle entrate notificò alla società ricorrente un avviso di liquidazione dell'imposta suppletiva relativa all'atto per Notar Trotta reg.to il 29.4.2009, con il quale veniva liquidata l'imposta ipotecaria e catastale e relative sanzioni, con la motivazione che la base imponibile sulla quale dovevano essere liquidate le predette imposte era rappresentata dal valore venale in comune commercio dell'immobile, oggetto della cessione di cui in atto, al lordo delle passività aziendali.
- b) Questa Corte, con indirizzo costante, ha affermato che: "Nella determinazione della base imponibile delle imposte ipotecarie e catastali, l'attribuzione, prescritta dagli artt. 2 e 10 del d.lgs. 31 ottobre 1990, n. 347, dello stesso valore assegnato ai fini dell'imposta di registro va intesa senza prescindere dalla diversità propria di ogni singola imposta, con la conseguenza

che, essendo dovute le imposte ipotecaria e catastale, a differenza dell'imposta di registro, in ordine a formalità che riguardano i singoli beni immobili, la base imponibile, nel caso di conferimenti immobiliari in società, va determinata tenendo conto del valore degli immobili in sé considerati (Cass. n. 6406 del 2014) e delle sole passività ad esso strettamente inerenti (Cass. n. 2074 del 2004).

c) La CTR ha accolto l'appello proposto dall'Agenzia delle entrate, ritenendo che la base imponibile, ai fini delle imposte ipotecarie e catastali, va determinata tenendo conto esclusivamente dell'oggettivo ed intrinseco valore dell'immobile in sé considerato, al lordo delle componenti negative del complessivo trasferimento degli eventuali mutui, gravanti sull'immobile trasferito ed accollati dal concessionario.

d) Ne consegue che non possono essere apprezzati i dedotti vizi motivazionali, atteso che la sentenza impugnata, soffermandosi specificamente sulle differenze tra i diversi tipi di imposta, ha fatto buon governo dei principi esposti.

4. Siffatti rilievi inducono al rigetto del ricorso. Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna la parte soccombente al rimborso delle spese di lite, che liquida in complessivi euro 7000,00 per compensi, oltre spese prenotate a debito.

Così deciso, in Roma, il 23 gennaio 2018

  
Il Direttore Amministrativo  
Dott. Stefano PALUMBO

  
Il Presidente

DEPOSITATO IN CANCELLERIA