

COMPRAVENDITE

L'imposta di registro si calcola sulla rendita catastale

Alberici a pag. 31

La Corte di cassazione ha respinto il ricorso dell'Agenzia che profilava evasione fiscale

Rendita catastale per il registro

L'imposta non si calcola sul valore dell'atto di vendita

DI DEBORA ALBERICI *

Limposta di registro da calcolare sulla base della rendita catastale nonostante all'atto della compravendita il contribuente avesse già incassato la concessione edilizia per la ristrutturazione e il cambio di destinazione. Niente rettifica del tributo, insomma, quando gli interventi sull'edificio avvengono dopo il rogito.

Escludendo anche profili di elusione fiscale la Corte di cassazione (sentenza n. 30185 del 15/12/2017) ha respinto il ricorso dell'Agenzia delle entrate. La vicenda riguarda un contribuente che aveva acquistato un edificio. All'atto di compravendita aveva già ottenuto il via libera alla ristrutturazione e al cambio di destinazione da albergo in residenza per anziani. Per questo le Entrate hanno notificato un recupero dell'imposta di registro. L'atto è stato impugnato con successo dal contribuente che ha ottenuto

l'annullamento. Per i giudici di merito, con una decisione ora resa definitiva in sede di legittimità, il tributo andava calcolato sulla rendita catastale al di là della concessione edilizia. Gli Ermellini hanno motivato che è ammissibile la rettifica di valore (in contrasto con il criterio automatico)



solo in assenza di una rendita catastale certa, ovvero in presenza di un accertato mutamento, alla data del trasferimento, dello stato di fatto e giuridico dell'immobile. Per la Cassazione, va infatti considerato che alla data del rogito di trasferimento (8/04/2003) l'immobile in questione si trovava ancora in una situazione di fatto e giuridica in

tutto corrispondente a quella risultante dalla classificazione catastale attribuitagli (albergo). Se è vero che la proprietà aveva già ottenuto (24/03/2003) la concessione edilizia per la ristrutturazione e il cambio di destinazione, altrettanto indubbio è che tali interventi vennero intrapresi (permesso di costruire del 26/06/2004) solo successivamente al trasferimento, per poi venire conclusi nel luglio 2004 (con rilascio del certificato di abitabilità del maggio 2006). Ma non è tutto: quanto, poi, alla prospettata violazione del divieto di abuso del diritto, chiarisce Piazza Cavour, non sussistano i presupposti né in fatto né in diritto, considerando le modifiche apportate dal dlgs. 158/2015.

*cassazione.net

