



ESSENTE DA REGISTRAZIONE
 AI SENSI DEL D.P.R. 26/4/1986
 N. 131 TAB. ALL. B. - N. 5
 MATERIA TRIBUTARIA

R.G. 15.678/12

M

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

15319 13

Oggetto

SEZIONE TRIBUTARIA

composta dai Magistrati:

dott. Antonio	MERONE	presidente
dott. Aurelio	CAPPABIANCA	consigliere rel.
dott. Antonio	GRECO	consigliere
dott. Maria Giovanna C.	SAMBITO	consigliere
dott. Mario	CIGNA	consigliere

Imposte ipotecaria e catastale -
 "apporto" a Fondo immobiliare -
 qualificazione dell'atto registrato
 ex artt. 20 d.p.r. 600/1973 e 13
 d.lgs. 347/1990 - fattispecie.

R.G.N. 15.678/12

Cron. 15319

Rep.

Ud. 28.2.2013

ha pronunciato la seguente:

S E N T E N Z A

sul ricorso proposto da:

TAMERICE IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, in persona del liquidatore *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Roma, via della Scrofa n. 57, presso lo studio degli avv.ti Giancarlo Zoppini, Giuseppe Russo Corvace e Giuseppe Pizzonia, che la rappresentano e difendono;

- **ricorrente** -

contro

AGENZIA DELLE ENTRATE, in persona del direttore *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Roma, via dei Portoghesi n. 12, presso l'Avvocatura Generale dello Stato, che le rappresenta e difende;

- **controricorrente** -

724
13



sul ricorso proposto da:

PRELIOS SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Roma, via della Scrofa n. 57, presso lo studio degli avv.ti Giancarlo Zoppini, Giuseppe Russo Corvace e Giuseppe Pizzonia, che la rappresentano e difendono;

- ricorrente -

contro

AGENZIA DELLE ENTRATE, in persona del direttore *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Roma, via dei Portoghesi n. 12, presso l'Avvocatura Generale dello Stato, che le rappresenta e difende;

- controricorrente -

per la cassazione della sentenza della Commissione tributaria regionale della Lombardia, sez. XXVI, n. 1, depositata il 13 gennaio 2012.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 28.2.2013 dal consigliere relatore dott. Aurelio Cappabianca;

udito, per le società contribuenti, l'avvocato Giancarlo Zoppini;

udito, per l'Agenzia delle Entrate, l'avvocato dello Stato Paola Zerman;

udito il P.M., in persona del sostituto procuratore



generale dott. Sergio Del Core, che ha concluso per il rigetto dei primi due motivi di ricorso, accoglimento del terzo ed assorbimento degli altri. In subordine, rigetto dei primi tre motivi di ricorso, accoglimento del quarto e del quinto, assorbiti gli altri; assorbito il ricorso incidentale.

Svolgimento del processo

I.1 - Con atto notarile del 26 giugno 2007 - registrato il successivo 13 luglio presso l'Ufficio di Rho dell'Agenzia delle Entrate - Tamerice Immobiliare s.r.l. stipulò, con un gruppo di banche, contratto di finanziamento di complessivi € 563.460.000,00. Ciò con riferimento ad immobili da *apportare* al Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso denominato "Retail & Entertainment", gestito da Pirelli & C. Real Estate Opportunities S.G.R. s.p.a (poi fusa per incorporazione in Pirelli & C. Real Estate S.G.R. s.p.a. ed oggi denominata Prelios S.G.R. s.p.a.). Al contratto di finanziamento partecipò anche Pirelli & C. Real Estate Opportunities S.G.R., nella qualità di società di promozione e gestione del Fondo immobiliare di destinazione degli immobili in relazione ai quali veniva richiesto finanziamento.

Con atto notarile del 28 giugno 2007 - registrato il successivo 13 luglio presso l'Ufficio di Rho



dell'Agenzia delle Entrate - Tamerice apportò 23 immobili di tipo industriale (locati ad UPIM) al Fondo immobiliare indicato in precedenza, verso contestuale accollo liberatorio, da parte della società di gestione del Fondo, del finanziamento precedentemente acceso e, altresì, attribuzione di quote di partecipazione al Fondo, del valore di € 46.500.000, che, come da pregressi accordi, furono tutte cedute, nel giro di pochi giorni, ad altri partecipanti al Fondo ed investitori istituzionali qualificati.

All'atto di apporto furono applicate le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, con riferimento alla previsione di cui all'art. 8, comma 1 bis, d.l. 351/2001, convertito in l. 410/2001.

2 - Sulla base di tali presupposti di fatto - che la narrativa della decisione impugnata e quelle degli atti di parte rivelano oggettivamente riscontrati e, peraltro, non controversi - l'Agenzia considerò che l'atto di apporto in oggetto s'inquadrava in una più ampia fattispecie di collegamento negoziale, di cui identificò il dato giuridico reale negli effetti tipici di una vendita immobiliare; nella prospettiva di cui all'art. 20 d.p.r. 131/1986 (richiamato in tema di imposte ipotecaria e catastale dall'art. 13 d.lgs. 347/1990), applicò, quindi, la regola ordinaria



dell'imposizione in misura proporzionale.

Per quanto, in particolare, attiene all'oggetto del presente giudizio, l'Agenzia notificò, conseguentemente, a cessionaria (e, per questa, all'incorporante Pirelli & C. Real Estate S.G.R. s.p.a.) e cedente, in quanto obbligate in solido, avviso di liquidazione intimante il pagamento delle imposte ipotecaria e catastale per l'importo di € 28.640.000 - definito mediante applicazione, rispettivamente, dell'aliquota del 3% e di quella dell'1%, su di un valore degli immobili determinato ex art. 51 d.p.r. 131/1986 in € 716.000.000 - oltre interessi; con la puntualizzazione, ai fini della decorrenza di questi ultimi, che la maggiore imposta dovuta doveva intendersi, ai sensi dell'art. 42, comma 1, d.p.r. 131/1986 (richiamato dall'art. 13 d.lgs. 347/1990), di tipo complementare.

3 - Avverso tale avviso di liquidazione, Pirelli & C. Real Estate S.G.R. e Tamerice proposero distinti ricorsi.

L'adita commissione provinciale respinse i ricorsi delle società contribuenti, con sentenze (nn. 185 e 186 del 2011), che, in esito agli appelli di dette società e previa relativa riunione, sono state confermate dalla commissione regionale con la sentenza (n. 1 del 2012)



qui impugnata.

Nel respingere le impugnative delle società contribuenti in sostanziale adesione all'impostazione dei primi giudici, i giudici di appello hanno: a) riconosciuto la competenza dell'Ufficio di Rho dell'Agenzia delle Entrate ad emettere l'avviso di liquidazione opposto; b) ritenuto la correttezza della valutazione operata dall'Agenzia, alla stregua del combinato disposto dagli artt. 20 d.p.r. 131/1986 e 13 d.lgs. 347/1990, circa l'*intrinseca natura* ed i reali *effetti giuridici* dell'atto presentato alla registrazione; c) conseguentemente negato l'allegata estraneità, all'atto suddetto ed alla correlativa imposizione, di Prelios S.G.R e la connessa contraddittorietà dell'azione fiscale; d) affermato l'inapplicabilità, alla fattispecie, della previsione di cui all'art. 37 bis, comma 4, d.p.r. 600/1973, in tema di contraddittorio preventivo in sede di contestazione di comportamenti elusivi; e) considerato correttamente definito ex art. 51, comma 2, d.p.r. 131/1986, ai fini della determinazione dell'imponibile, il valore degli immobili trasferiti; f) reputato inapplicabile la previsione dell'art. 35, comma 10-ter, d.l. 223/2006 convertito in l. 248/2006, in tema di riduzione alla metà delle aliquote delle imposte



ipotecaria e catastale; g) affermato la natura complementare, e non suppletiva, dell'imposta richiesta e conseguentemente la legittimità della richiesta di interessi sulle maggior imposte liquidate.

Contro la sentenza di appello, Prelios S.G.R. (nuova denominazione di Pirelli & C. Real Estate S.G.R.) e Tamerice promuovono separati ricorsi, sulla base di dieci motivi comuni e di un motivo esclusivamente proposto da Prelios.

L'Agenzia delle Entrate resiste con controricorsi.

Motivi della decisione

I.1 - I fondi immobiliari (regolati dal d.lgs. 58/1998 e successive modificazioni e dalla normativa secondaria emanata in base ad esso: dd.mm. 228/1999, 47/2003 e, poi, 197/2010) sono fondi comuni d'investimento dedicati al settore immobiliare.

Quali compendi di beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari, sul piano economico, detti fondi assumono la funzione di garantire i vantaggi che, in termini di maggior redditività, può offrire una gestione collettiva ("in monte") e professionale dell'investimento ed, altresì, quella di trasformare l'investimento immobiliare in quote di attività finanziarie suscettibili di negoziazione (non dissimile da quella propria degli



ordinari strumenti finanziari mobiliari) più agevole rispetto a quella dei beni che rappresentano. Sul piano giuridico, essendo privi di autonoma soggettività giuridica, essi configurano patrimoni separati della società (S.G.R.) di promozione e/o di gestione, sicché è a questa che fanno capo i rapporti giuridici che li riguardano (cfr. Cass. 16605/10).

Nel nostro ordinamento, i fondi immobiliari sono fondi di "tipo chiuso", nel senso che, dopo la costituzione, la consistenza del relativo patrimonio è tendenzialmente insuscettibile di modificazione sino alla prevista data di scadenza, permettendo all'investitore di ottenere il rimborso delle quote solo a scadenze predeterminate, salva la possibilità di negoziarle nel mercato finanziario.

La costituzione del fondo immobiliare può avvenire o mediante acquisto di beni immobili, diritti immobiliari e partecipazioni in società immobiliari successivamente alla sottoscrizione o mediante "apporto" - ossia conferimento di immobili e diritti immobiliari - da parte di enti pubblici (fondi ad apporto pubblico) o di società private (fondi ad apporto privato), che ne divengono partecipanti. Come la nozione di conferimento si ricollega al ruolo di socio, così, dunque, quella di apporto si relaziona al



ruolo di partecipante al fondo e alla titolarità delle relative quote. Le due indicate modalità di costituzione (mediante acquisto o mediante apporto) possono anche concorrere.

Quanto alla fiscalità da imposte d'atto (imposte di registro, ipotecaria e catastale), mentre gli apporti immobiliari pubblici godono di regime di particolare favore (previsto dall'art. 9, comma 2, d.lgs. 351/01 convertito in l. 401/2001), per quelli privati vigono le disposizioni ordinarie, salva l'applicazione d'imposizione in misura fissa, ai sensi dell'art. 8, comma 1 bis, del citato testo normativo, agli "apporti" costituiti da una "pluralità di immobili prevalentemente locati" al momento del conferimento (apporti che peraltro, quanto a regime iva, sono equiparati alle operazioni di conferimento di azienda o di rami di azienda, escluse dall'imposta ai sensi dell'art. 2, comma 3 lettera b, d.p.r. 633/1972).

2 - Nel suo aspetto più saliente, la controversia ruota intorno al tema dell'applicabilità, all'atto di apporto del 28 giugno 2007 registrato il successivo 13 luglio, della previsione di cui all'art. 8, comma 1 bis, d.lgs. 351/01, convertito in l. 410/2001, e dell'imposizione in misura fissa ivi prevista;



applicabilità che i giudici di merito hanno ritenuto legittimamente negata dall'Agenzia in funzione di qualificazione dell'atto operata, in rapporto a riscontrata ipotesi di collegamento negoziale, ai sensi delle prescrizioni di cui agli artt. 20 d.p.r. 131/1986 e 13 d.lgs. 347/1990.

II.1 - Con la prima comune doglianza, Tamerice e Prelios - deducendo violazione e falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 53 bis d.p.r. 131/1986 (nella versione risultante a seguito delle modifiche introdotte dall'art. 35, comma 24, lett. a, d.l. 223/2006, convertito in l. 248/2006), e 31, comma 2, d.p.r. 600/1973 - censurano la decisione impugnata per non aver rilevato, secondo quanto eccepito anche in appello, l'illegittimità dell'avviso di liquidazione impugnato, in quanto emesso da un ufficio territorialmente incompetente. Ciò sul presupposto che, alla stregua della riqualificazione posta a fondamento dell'impugnata liquidazione, l'ultimo atto del collegamento negoziale unitariamente assunto a base dell'imposizione fiscale era costituito dalle cessioni, ad altri partecipanti al Fondo e a investitori istituzionali, delle quote di partecipazione al Fondo conseguite da Tamerice a seguito dell'apporto nonché in forza della considerazione che dette cessioni, non



essendo soggette ad obbligo di registrazione, poiché intervenute mediante scambio di corrispondenza, comportavano, ai sensi degli artt. 21, comma 2, d.p.r. 600/1973 e 53 bis d.p.r. 131/1986 (avendo all'epoca Tamerice domicilio fiscale in Milano via Piero e Alberto Pirelli n. 21), la competenza territoriale dell'Ufficio di Milano 2 dell'Agenzia delle Entrate.

2 - La censura è infondata.

In proposito, occorre premettere che - come emergerà dall'analisi dei successivi motivi di ricorso - la prospettazione delle società contribuenti non appare, al riguardo, cogliere gli esatti termini della riqualificazione negoziale posta alla base del contestato atto impositivo.

Tralasciando, per il momento, tale rilievo, deve, comunque, osservarsi che - poiché l'atto di *apporto*, poi riqualificato, fu registrato presso l'Ufficio di Rho, che, conseguentemente, provvide alla liquidazione, in via principale, delle imposte ipotecaria e catastale - del tutto correttamente i giudici del merito hanno riconosciuto la competenza del suddetto ufficio anche sulla definitiva liquidazione (qui contestata) delle medesime imposte.

III.1 - Con il secondo ed il sesto comune motivo di ricorso e con l'unico motivo di ricorso proposto in



via esclusiva da Prelios, le società contribuenti censurano la decisione impugnata per non aver riscontrato, in adesione ad altrettanti corrispondenti motivi di appello, l'infondatezza della pretesa espressa nell'avviso impugnato, in quanto frutto del malgoverno della previsione dell'art. 20 d.p.r. 131/1986 e di conseguente errata riqualificazione dell'atto registrato e, peraltro, espressione di scorretto uso del potere impositivo.

In particolare, con riguardo al secondo profilo, le società contribuenti - deducendo violazione e falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 3, 21 *octies* l. 241/1990, e 7 l. 212/2000 - censurano la decisione impugnata per non aver ritenuto la contrastata azione fiscale viziata da eccesso di potere. Ciò per l'insanabile contraddittorietà riscontrabile nel fatto che l'avviso impugnato, per un verso, riqualifica i negozi assoggettati ad imposizione quale vendita immobiliare diretta ad altri partecipanti al Fondo e ad investitori istituzionali cessionari delle quote del Fondo conseguite da Tamerice per effetto dell'apporto, e, per l'altro, ritiene solidalmente responsabile, per il pagamento delle imposte, il gestore del Fondo (Pirelli & C. Real Estate Opportunities, ora Prelios, S.G.R.); soggetto



questo, che invece, in base alla stessa riqualificazione negoziale operata dall'Agenzia, dovrebbe reputarsi estraneo al rapporto fiscale dedotto in controversia, non costituendo terminale soggetto del ritenuto reale effetto traslativo.

Corrispondentemente, con l'unico esclusivo motivo di ricorso, Prelios - deducendo violazione e falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 57, comma 1, d.p.r. 131/1986 e 1414, comma 1, c.c. - lamenta il mancato riscontro da parte del giudice a quo della propria carenza di legittimazione sostanziale passiva.

2.1 - Le doglianze - che, in quanto strettamente connesse, possono essere congiuntamente esaminate - vanno disattese.

2.1.1 - L'art. 20 d.p.r. 131/1986, richiamato ai fini dell'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale dall'art. 13 d.lgs. 347/1990, recita: *"L'imposta è applicata secondo la intrinseca natura e gli effetti giuridici, degli atti presentati alla registrazione, anche se non vi corrisponda il titolo o la forma apparente"*.

Proclamando, ai fini dell'applicazione delle imposte in rassegna, la preminenza del reale dato giuridico, dell'effettiva causa negoziale ("la



intrinseca natura" e "*gli effetti giuridici*") dell'atto sottoposto a registrazione, rispetto al relativo assetto cartolare ("*il titolo o la forma apparente*"), la disposizione in esame, in combinazione con quella di cui all'art. 1 del medesimo testo di legge, esprime la precisa scelta normativa di assumere, quale oggetto del rapporto giuridico tributario inerente a dette imposte, gli atti registrati, in considerazione, non della loro consistenza documentale, ma degli effetti giuridici prodotti (v. Cass. 10273/07, 2713/02).

La scelta - coerente con la storica evoluzione della prestazioni tributarie in rassegna (cfr. Cass. 2713/02) dal regime di tassa (avente, come oggetto, l'atto da registrare, quale documento, e funzione tendenzialmente corrispettiva del servizio di registrazione e dei servizi ad essa connessi) a quello d'imposta (avente, come oggetto, l'atto da registrare, in funzione delle potenzialità economiche espresse dai relativi effetti) - non risulta, in tale prospettiva, concettualmente incompatibile con la nozione di "imposta d'atto". Peraltro - promanando testualmente dalla legge in termini inequivocabili - essa non si pone in contrasto con il principio costituzionale sancito dall'art. 23 Cost. né con quello di cui all'art. 41 Cost., mantenendo i soggetti integra la



propria autonomia privata, fermo restando la sottoposizione della loro attività negoziale, alle imposte in rassegna, in funzione dei relativi effetti giuridici. Per altro verso, la scelta si rivela rispondente, nel modo più adeguato, al criterio di cui all'art. 53 Cost. (cfr. Cass. 2713/02).

2.1.2. - In base a costante e risalente giurisprudenza di questa Corte, l'applicazione delle imposte in oggetto ai sensi dall'art. 20 d.p.r. 131/1986, *"secondo la intrinseca natura e gli effetti giuridici, degli atti presentati alla registrazione"* (e, dunque, conferendo preminenza al dato giuridico reale), ha luogo, attesa l'unitarietà della causa, anche in ipotesi di collegamento negoziale; di atti, cioè, che, ancorché frazionatamente e non contestualmente, realizzino, sul piano della regolamentazione degli interessi dei contraenti, un preordinato unico risultato, identificabile in funzione di valutazione complessiva (cfr., tra le altre, Cass. 15192/10, 9162/10, 11769/08, 8098/06, 2713/02, 14900/01).

Del resto, il fenomeno del collegamento negoziale non è ignorato dalla normativa sulle imposte d'atto e, in particolare, dall'art. 21, comma 2, d.p.r. 131/1986, che è di certo rilevante ai fini della lettura della



disposizione precedente; ed, a tali fini, la sua considerazione è, peraltro, imposta dal rilievo che, altrimenti, la sostituzione ad unico strumento giuridico di più contenitori negoziali produttivi dell'identico risultato, indurrebbe, sul piano della sostanziale fattispecie tributaria risultati, irragionevolmente differenziati nella prospettiva di cui agli artt. 3 e 53 Cost. (cfr. Cass. 14900/01).

2.2 - Dagli esposti criteri non si è discostato il giudice del merito, che pertanto, diversamente da quanto sostengono le ricorrenti, non ha fatto malgoverno della previsione di cui all'art. 20 d.p.r. 131/1986.

Sulla scorta degli elementi fattuali incontrovertitamente acquisiti (cfr. parte narrativa, sub I., 1 e 2), il giudice del merito ha, infatti, coerentemente riscontrato, a sostegno della legittimità dell'atto impositivo impugnato, che la successione in rapidissima sequenza dei diversi atti - stipulazione di contratto di finanziamento di € 563.460.000,00 ad opera di Tamerice con la partecipazione della S.G.R., Pirelli & C. Real Estate Opportunities (ora Prelios), di promozione e gestione del Fondo Retail & Intertainment; apporto del patrimonio immobiliare di Tamerice al Fondo suddetto verso accollo liberatorio, da parte



della società di promozione e gestione del Fondo medesimo, dell'intero predetto finanziamento nonché attribuzione di quote di partecipazioni al Fondo pari ad € 46.500.000 (di valore, quindi, di gran lunga inferiore a quello del finanziamento accollato); pressoché contestuale cessione di dette quote, come da pregressi accordi (bilateralmente vincolanti: la sentenza impugnata, p. 5), ad altri partecipanti al Fondo ed investitori istituzionali qualificati - evidenzia che la regolamentazione degli interessi che i contraenti dell'*apporto* (Tamerice e Pirelli & C. Real Estate Opportunities (ora Prelios)) hanno in effetti realizzato con l'intervenuta negoziazione, non è, in realtà, consistita nell'"apporto" e, cioè, nel conferimento del patrimonio immobiliare di Tamerice al Fondo immobiliare, onde parteciparvi e conseguirne redditività mediante gestione collettiva e specializzata, quanto, piuttosto, nell'unico effetto giuridico finale del trasferimento oneroso, e quindi della vendita, del patrimonio immobiliare di Tamerice alla società di promozione e gestione del Fondo, per la successiva acquisizione al Fondo (suo patrimonio separato: v. Cass. 16605/10). Sostanzialmente Tamerice è, infatti, sempre restata estranea al Fondo e non ne è mai divenuta



"partecipante", poiché ha immediatamente conseguito, in corrispettivo del trasferimento dei beni, l'accollo liberatorio del finanziamento (per un importo pari ad oltre nove decimi dell'intero valore degli immobili trasferiti) e solo in parte percentualmente assai più modesta, quote di partecipazione al fondo, peraltro, subito esitate, secondo precedenti impegni, ad altri partecipanti al Fondo ed investitori ufficiali.

Se, dunque, l'effetto giuridico finale degli atti presentati alla registrazione, visti in collegamento negoziale, va identificato nel trasferimento oneroso dei ventitré immobili di Tamerice a Pirelli & C. Real Estate Opportunities (ora Prelios), diversamente da quanto, prospettano le società contribuenti, è alla società di promozione e gestione del Fondo, cui va, semmai, riferita l'effettiva operazione di "apporto" al Fondo, suscettibile di applicazione delle imposte d'atto in misura fissa, ai sensi dell'art. 8, comma 1 bis. D.lgs. 351/2001; dovendo, invece, il trasferimento oneroso degli immobili medesimi da Tamerice alla società di gestione essere assoggettato alle imposte in rassegna secondo l'ordinaria regola della proporzionalità.

2.4 - Dovendosi l'atto presentato alla registrazione intendere qualificato in termini di



vendita immobiliare diretta da Tamerice a Pirelli & C. Real Estate Opportunities (ora Prelios) S.G.R., del tutto destituite di fondamento si rivelano, d'altro canto, le censure dalle società contribuenti basate sulla asserita estraneità della società di promozione e gestione all'effetto traslativo connesso alla riqualificazione negoziale operata dall'Agenzia e, conseguentemente, al rapporto fiscale controverso. Nel contempo (come anticipato sub II, 2) risulta, altresì, chiarito che, il primo comune motivo di ricorso (sulla pretesa incompetenza dell'Agenzia di Rho), oltre che infondato per il motivo già esposto, si rivela viziato in radice, in quanto basato su di una prospettazione che non tiene conto degli effettivi termini dell'operata riqualificazione.

IV. 1 - Con il terzo comune motivo di ricorso - deducendo violazione e falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 41 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione, 37 bis, comma 4, d.p.r. 600/1973 e 53 bis d.p.r. 131/1986 - le società contribuenti censurano la decisione impugnata per non aver ritenuto la nullità dell'avviso di liquidazione in quanto emesso in assenza del contraddittorio preventivo prescritto dall'art. 37 bis, comma 4, d.p.r. 600/1973.

Con il quarto ed il quinto comune motivo di



ricorso - deducendo violazione e falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 8, comma 1-bis, d.l. 351/2001 (convertito in l. 410/2001), e 1, comma 1 lett. j, d.lgs. n. 58/1998 nonché motivazione insufficiente in ordine ad un fatto controverso e decisivo per il giudizio - le società contribuenti censurano, poi, la decisione impugnata, rispettivamente, per non aver escluso la ricorrenza, nella fattispecie, di un aggiramento di norme impositive ed, inoltre, per non aver idoneamente motivato l'assunto mancato riscontro di valide ragioni economiche nelle operazioni contestate.

2 - Le censure - che muovono, evidentemente, dal presupposto che la previsione dell'art. 20 d.p.r. 131/1986 introduca una clausola antielusiva - sono infondate.

In proposito, occorre, in primo luogo, rilevare che, disponendo che l'imposta deve essere applicata secondo l'"*intrinseca natura*" e gli "*effetti giuridici*" degli atti assoggettati a registrazione (cfr. sub III, 2.2.1), l'art. 20 d.p.r. 131/1986 è norma che, quand'anche ispirata pure a finalità genericamente antielusive, non configura "disposizione antielusiva" (del resto la sua formulazione, mutuata peraltro da normativa previgente, è storicamente ben



precedente al diffondersi del dibattito sull'elusione), giacché, in combinazione con il precedente art. 1, interviene a delineare positivamente l'ambito oggettivo del rapporto giuridico tributario di riferimento, con specifica opzione per i contenuti sostanziali degli atti registrati rispetto ai relativi profili meramente cartolari (v. Cass. 10273/07, 2713/02), e non pone - come, invece, fa (in relazione a situazioni specifiche) l'art. 37 bis d.p.r. 600/1973 - una generale clausola antielusiva "di chiusura", tesa a rendere comunque inopponibili all'Amministrazione finanziaria atti, fatti e negozi, che risultassero privi di valide ragioni economiche e diretti solo ad aggirare obblighi o divieti previsti dall'ordinamento tributario. Pertanto, nella prospettiva di cui all'art. 20 d.p.r. 131/1986, si procede alla ricostruzione dell'obiettivo portata, sul piano degli effetti giuridici, dell'attività negoziale posta in essere; ai fini dell'applicazione dell'art. 37 bis d.p.r. 600/1973, si si procede, invece, al riscontro della ricorrenza di circostanze (in particolare: assenza di valide ragioni economiche per la relativa adozione, aggiramento di obblighi o divieti fiscali) sintomaticamente denunzianti lo sviamento di forme negoziali dalla propria specifica funzione ed il loro uso distorto al



solo fine del conseguimento d'indebito vantaggio fiscale.

Ciò comporta che - mentre la ricorrenza dell'intento elusivo non è essenziale ai fini dell'applicazione della previsione dell'art. 20 d.p.r. 131/1986 (cfr. Cass. 9162/10, 11769/08, 2713/02, 14900/01), in considerazione della specifica positiva definizione normativa dell'oggetto del rapporto impositivo - le condizioni prescritte ai fini dell'operatività della previsione dell'art. 37 bis d.p.r. 600/1973, e in particolare quella attinente all'obbligatorietà del contraddittorio preventivo, non possono ritenersi mutuabili, per l'eterogeneità morfologica e funzionale delle due disposizioni normative, ai fini dell'applicazione dell'art. 20 d.p.r. 131/1986.

Né, in senso contrario, appare utilmente richiamata dalle società contribuenti la previsione dell'art. 53 bis d.p.r. 131/1986.

Tale norma, infatti, estende al campo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale le "attribuzioni" ed i "poteri" riconosciuti agli Uffici dal d.p.r. 600/1973 (e, segnatamente, dai relativi artt. 31, 32 e 33) ai fini dell'accertamento delle imposte dirette e non contempla, dunque, alcun richiamo alla disposizione



di cui all'art. 37 bis d.p.r. 600/1973, che è norma che non riguarda suddette "attribuzioni" e "poteri", ma incide sull'oggetto dell'imposizione. D'altro canto, l'esame della previsione dell'art. 53 bis d.p.r. 131/1986 non lascia trasparire altro che la volontà del legislatore di estendere, all'ambito delle imposte d'atto, i poteri e le attribuzioni riconosciuti all'Amministrazione al fine dell'accertamento delle imposte dirette.

Quanto esposto in merito alla natura della disposizione di cui all'art. 20 d.p.r. 131/1986 e, peraltro, l'estraneità delle imposte d'atto al novero dei tributi armonizzati privano, poi, di ogni rilievo i richiami operati dalle società contribuenti alla normativa ed alla giurisprudenza comunitaria (in particolare: C.G. 18.12.2009 in causa C-349/07, Sopropé) in tema di obbligatorietà del contraddittorio in sede di procedimento amministrativo.

In disparte, le esposte ed assorbenti considerazioni (e la non conferenza del richiamo all'art. 41 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione, che, di per sé, appare riguardare i rapporti tra cittadini ed Istituzioni dell'Unione), mette conto, per completezza, segnalare che la doglianza si rivela, altresì, manchevole in punto di



rilevanza, non risultando specificato quale pregiudizio al diritto di difesa abbiano in concreto subito le società contribuenti a causa del lamentato mancato preventivo invito ad interloquire in sede amministrativa (cfr. Cass. 14026/12 e 16874/12), e risulterebbe, comunque, non condivisibile per le ragioni diffusamente esposte da Cass. 14026/12 (in particolare al punto 5).

V) 1. - Con il settimo e l'ottavo comune motivo di ricorso, le società contribuenti - deducendo, rispettivamente violazione e falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 3 l. 241/1990 e 7 l. 212/2000 nonché violazione e falsa applicazione dell'art. 51, comma 2, d.p.r. 131/1986 - censurano la decisione impugnata, per non aver rilevato il vizio di motivazione dell'avviso di liquidazione impugnato, quanto ai profili attinenti alla definizione della base imponibile, né la relativa errata determinazione.

2. - Le censure sono infondate.

2.1 - Quanto alla prima doglianza, va, per un verso, rilevato che, dall'accertamento in fatto del giudice del merito, emerge che la motivazione dell'atto impugnato reca, con riguardo alla base imponibile, oltre la determinazione correlativamente assunta, l'indicazione della fonte dei dati presi in



considerazione ai fini della determinazione medesima e quella delle valutazioni che a tale determinazione hanno portato. Deve, per altro verso, considerarsi che, in rapporto alla funzione della motivazione dell'atto impositivo, tali indicazioni si rivelano pienamente sufficienti.

2.2 - In merito alla seconda doglianza, deve premettersi: a) che l'art. 51, comma 2, d.p.r. 131/1986 dispone che il valore che deve assumersi come base imponibile ai fini dell'imposizione di registro, ipotecaria e catastale, per gli atti che hanno ad oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari e per quelli che hanno ad oggetto aziende o diritti reali su di esse, è il valore venale in comune commercio; b) che il successivo art. 52, comma 1, stabilisce, che l'ufficio, se ritiene che detti beni o i diritti hanno un valore venale superiore al valore dichiarato o al corrispettivo pattuito, provvede con lo stesso atto alla rettifica e alla liquidazione della maggiore imposta, con gli interessi e le sanzioni. Ciò posto occorre osservare che - atteso che, per la parte qui esaminata, la decisione impugnata non si pone in contrasto con i richiamati criteri normativi - la dedotta censura di violazione di legge si rivela del tutto destituita di fondamento. Deve, d'altro canto,



considerarsi che, con accertamento in fatto in sé coerente e, del resto, nemmeno censurato sul piano del vizio motivazionale, il giudice del merito (cui, entro il limite della coerenza logica, è riservata, quanto ai profili fattuali della fattispecie, l'individuazione delle fonti del proprio convincimento e, all'uopo, la valutazione delle prove, il controllo della relativa attendibilità e concludenza nonché la scelta, tra le risultanze probatorie, di quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione: cfr. Cass. 22901/05, 15693/04, 11936/03) è pervenuto alla conclusione, qui non più sindacabile, della rispondenza del valore degli immobili oggetto di negoziazione a quello di mercato definito dalla perizia di stima dell'esperto indipendente e non, invece, all'importo del valore convenzionale di apporto come definito dalle parti; con l'ulteriore puntualizzazione dell'assenza di elementi tali da giustificare decurtazioni percentuali in base a genericamente evocata, ma non riscontrata, prassi di mercato.

V. 1 - Con il nono comune motivo di ricorso, le società contribuenti - deducendo violazione e falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 35, comma 10 ter, d.l. 223/2006 e 57, comma 1, d.p.r. 131/1986 - censurano la decisione impugnata per aver



respinto il motivo di appello (prospettato in via subordinata) afferente all'illegittimità parziale dell'avviso di liquidazione, poiché recante un'errata determinazione delle aliquote ed una conseguentemente errata quantificazione delle imposte.

2 - In proposito, occorre premettere che l'art. 35, comma 10 ter, d.l. 223/2006, convertito in l. 248/2006, dispone che, a decorrere dall'1 ottobre 2006, per le volture catastali e le trascrizioni relative a cessioni di beni immobili strumentali previste dall'articolo 10, comma 1 n. 8 ter, d.p.r. 633/1972, di cui siano parte fondi immobiliari chiusi disciplinati dall'articolo 37 d.l. 58/1998, le aliquote delle imposte ipotecaria e catastale sono ridotte della metà.

La riduzione in esame compete, dunque, ove concorrano le seguenti due condizioni: a) che si tratti di cessione di beni immobili strumentali; b) che di dette cessioni siano parte (vi rivestano, cioè, ruolo di acquirente o di alienante) fondi immobiliari chiusi e, per essi, le relative società di gestione, posto che, di queste, i fondi costituiscono patrimoni separati (cfr. sub I, 1, e Cass. 16605/10).

Alla luce degli esposti rilievi, la censura si rivela fondata.

Ed invero - mentre appare incontrovertito tra le



parti che l'apporto, poi qualificato in cessione diretta, aveva ad oggetto immobili rientranti nella categoria contemplata nella disposizione - è, in base alla stessa qualificazione operata dall'Agenzia, che della ritenuta cessione onerosa risulta esser stata parte in ruolo di acquirente, per il Fondo immobiliare chiuso "Retail & Intertainment", la relativa società di promozione e gestione Real Estate Opportunities (ora Prelios) S.G.R..

VI. 1 - Con il decimo comune motivo di ricorso, le società contribuenti - deducendo violazione e falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 42, comma 1, e 56, comma 2, d.p.r 131/1986 - censurano la decisione impugnata per aver, sul presupposto della natura complementare dell'imposta liquidata, ritenuto la legittimità dell'avviso di liquidazione impugnato nella parte in cui reca la richiesta di interessi sulle maggiori imposte liquidate. Ciò in forza del convincimento che l'imposta liquidata abbia natura di imposta suppletiva, e dunque, ai sensi dell'art. 56 d.p.r. 131/1986, sia riscuotibile solo dopo il secondo grado di giudizio (non diversamente dall'imposta complementare conseguente all'accertamento di maggior valore dei beni).

2 - La censura è infondata.



Deve, invero, rilevarsi che l'art. 42 d.p.r. 131/1986 espressamente statuisce che è "principale" l'imposta applicata al momento della registrazione e quella richiesta dall'Ufficio, se diretta a correggere errori od omissioni effettuati in sede di autoliquidazione nei casi di presentazione della richiesta di registrazione per via telematica; è "suppletiva" l'imposta applicata successivamente, se diretta a correggere errori od omissioni dell'Ufficio; è "complementare" l'imposta applicata in ogni altro caso.

Tanto premesso, deve negarsi che l'imposta liquidata possa qualificarsi imposta "suppletiva". La liquidazione non è, infatti, intervenuta a correggere errori od omissioni dell'Ufficio, ma a ricostruire a posteriori il reale contenuto giuridico degli atti registrati in ossequio alla previsione dell'art. 20 d.p.r. 131/1986. Essa ha dato, invece, vita ad un'imposta che (non essendo certamente "principale") deve considerarsi "complementare", in quanto appartenente alla categoria residuale; e che inoltre, non scaturendo dall'accertamento del maggior valore degli immobili ceduti, è, altresì, estranea all'ambito di applicazione della previsione dell'art. 56 d.p.r. 131/1986 e del correlativo regime di



sospensione della riscossione.

VII) - Alla stregua delle considerazioni che precedono, s'impone l'accoglimento del nono comune motivo di ricorso delle società contribuenti ed il rigetto di tutte le altre doglianze.

La sentenza impugnata va, dunque, cassata, in relazione al motivo accolto, e, non risultando necessari ulteriori accertamenti di fatto, la causa, ai sensi dell'art. 384, comma 1 ult. parte, c.p.c., va decisa nel merito, con l'accoglimento dei ricorsi introduttivi delle società contribuenti, limitatamente alla richiesta riduzione alla metà delle aliquote applicate e corrispondente determinazione delle imposte ipotecaria e catastale; dovendosi far riferimento ad una base imponibile di € 716.000.000 l'importo complessivo della liquidazione impugnata va, dunque, ridefinito nella somma complessiva di € 14.320.000 (di cui € 10.740.000, per l'imposta ipotecaria all'aliquota dimezzata dell'1,5%, ed € 3.580.000, per l'imposta catastale all'aliquota dimezzata dello 0,5%) oltre interessi, con la decorrenza indicata nell'atto di liquidazione.

Per la natura e l'esito della controversia, si ravvisano le condizioni per disporre la compensazione delle spese dell'intero giudizio.



SENTE DA REGISTRAZIONE R.G. 15.678/12
AI SENSI DEL D.P.R. 26/4/1986
N. 131 TAB. ALL. B. - N. 5
MATERIA TRIBUTARIA

P. Q. M.

la Corte: accoglie il nono comune motivo di ricorso delle società contribuenti e rigetta tutti altri; cassa, in relazione, la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie i ricorsi introduttivi delle società contribuenti, limitatamente alla richiesta riduzione alla metà delle aliquote applicate, con corrispondente rideterminazione della liquidazione di cui all'atto impugnato nella somma complessiva di € 14.320.000 oltre interessi; compensa le spese dell'intero giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 28 febbraio 2013.

Il consigliere est.

Il presidente

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
 IL 19 GIU 2013



Il Funzionario Giudiziario
 Marcello BARAGONA

Il Funzionario Giudiziario
 Marcello Baragona