

*RIFLESSI FISCALI DEL CONDONO EDILIZIO*  
*LE PRONUNCE GIURISPRUDENZIALI*

*NOVEMBRE 2003*

**Sentenza Cassazione civile, Sez. I, 10-11-1989, n. 4763 - Pres. Scanzano - Rel. Sgroi**

*Rilascio dell' autorizzazione in sanatoria*

Svolgimento del processo - R.G., in data 22-2-1968, aveva chiesto al Comune di ... licenza edilizia per la costruzione di un edificio in ...: ottenuta la licenza, aveva iniziato i lavori e a tal fine aveva chiesto mutui per complessive lire 156 milioni, che gli erano stati concessi con le agevolazioni fiscali di cui alla legge 2-7-1949, n. 408; egli aveva apportato alcune modifiche al progetto originario e in data 18-3-1971 il Comune di ... gli aveva rilasciato la licenza edilizia per le varianti in corso d' opera; in data 11-3-1971 aveva ottenuto il permesso di abitabilità per l' intero edificio; egli aveva, quindi, venduto gli appartamenti ricavati nella costruzione (denominata ...), chiedendo e ottenendo le agevolazioni fiscali di cui alla legge 2-7-1949, n. 408; in data 19-4-1974 il Comune di ... aveva segnalato all' Intendenza di finanza di ... che nel fabbricato erano state eseguite opere in difformità al progetto originario, consistenti un aumento della superficie utile sui piani per complessivi mq. 334; sulla base di tale segnalazione, l' Ufficio del registro di ... aveva revocato le agevolazioni fiscali concesse sia per la registrazione dei contratti di mutuo che per la vendita degli appartamenti e gli aveva ingiunto di pagare l' imposta suppletiva di registro, oltre soprattasse e accessori.

Avverso le ingiunzioni, il R. aveva proposto ricorso alla Commissione tributaria di primo grado di Sondrio, che con decisioni dal n. 196 al n. 207 del 1-9-1976 li aveva rigettati; le decisioni erano state confermate dalla Commissione tributaria di secondo grado di Sondrio, con decisioni dal n. 93 al n. 104 dell' 11-5-1979.

Il R. proponeva impugnazione dinanzi alla Corte d' appello di Milano, ai sensi dell' art. 40 DPR n. 636 del 26-10-1972, che con sentenza 27-1-1984 n. 101 la rigettava, condannando il R. alle spese del giudizio a favore dell' Amministrazione finanziaria dello Stato.

Avverso la suddetta sentenza il R. ha proposto ricorso per cassazione, a cui ha resistito l' Amministrazione finanziaria dello Stato con controricorso.

Motivi della decisione - Nelle more del giudizio di cassazione, G.R. ha depositato il provvedimento del sindaco di ... in data 23-2-1989 che concede la sanatoria per le opere edilizie abusivamente eseguite, che formano oggetto della controversia tributaria de qua. La regolarità della sanatoria risulta dalla documentazione allegata e dalla dichiarazione dell' Avvocatura dello Stato che, all' udienza odierna, ha attestato che la sanatoria concerne le difformità per le quali, a suo tempo, l' Amministrazione finanziaria dello Stato aveva revocato le agevolazioni tributarie di cui alla legge n. 408 del 1949.

La legge 28-2-1985, n. 47 (e successive modificazioni) all' art. 46, comma 4, dispone: "Il rilascio, ai sensi delle disposizioni di cui al precedente capo IV, della concessione e dell' autorizzazione in sanatoria, per le opere e le parti di opere abusivamente realizzate, produce automaticamente, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca e di decadenza, previsti dall' art. 15 della legge 6-8-1967, n. 765".

Poiché il provvedimento di revoca delle agevolazioni tributarie cessa di avere effetto in modo automatico, e poiché le parti concordano su tale cessazione d' efficacia, si può anche in questa sede di legittimità dichiarare cessata la materia del contendere, in quanto l' azione giudiziaria del R. tendeva a quello stesso effetto che, per legge, è stato raggiunto tramite la concessione della sanatoria edilizia, con conseguente cessazione di efficacia delle ingiunzioni fiscali opposte.

Ricorrono giusti motivi per compensare fra le parti le spese dell' intero giudizio, su cui, per la natura e la ratio della decisione, questa Corte deve direttamente provvedere.

**Sentenza Cassazione civile, Sez. I, 14-09-1990, n. 9484 - Pres. Tilocca - Rel. Pannella**

*Rilascio dell' autorizzazione in sanatoria*

Svolgimento del processo - Con atto del 31-10-1967 rogato dal notaio B. di Firenze i coniugi L.G. e M.M. acquistarono un appezzamento di terreno in ... facente parte di una lottizzazione convenzionata con il detto Comune e coperto da licenza edilizia. In sede di registrazione dell' atto furono applicati i benefici fiscali previsti dalla L. 2-7-1949, n. 408. Eseguita la costruzione, i coniugi G. chiesero ed ottennero, in data 24-1-1970, la dichiarazione di abitabilità; dopodiché, gli stessi procedettero alla vendita di varie porzioni del suddetto immobile.

Con nota del 3-2-1970, il Sindaco del Comune di ... segnalò all' Ufficio del registro di quella città, ai sensi dell' art. 15 della L. n. 765/1967, che i coniugi G. avevano costruito l' edificio per civile abitazione in difformità rispetto ai progetti approvati con la licenza e, precisamente, non avevano rispettato la distanza del fabbricato dai confini così come stabilita nei progetti licenziati (ml. 12,40 anziché 15,50 con una differenza in meno di ml. 3,10 pari al 20% della distanza).

Con successivi avvisi di accertamento del 1974, l' Ufficio del registro di ... dispose la revoca dei benefici e liquidò le normali imposte di registro ed accessori sia per l' originario atto di acquisto dei coniugi G., sia per le vendite delle porzioni di fabbricato.

Avverso tali provvedimenti i coniugi G. proposero ricorso alla Commissione tributaria di I grado che con tredici pronunce del 7- 18-3-1977 respinse i ricorsi.

La Commissione di II grado, con decisione 28-5-1979, accolse i ricorsi e dichiarò illegittima la pretesa dell' Ufficio.

Avverso tale decisione proposero ricorso alla Commissione centrale sia l' Ufficio del registro di ... sia i contribuenti (in via incidentale condizionata) e la Commissione, con decisione 14-2-1985 accolse il ricorso proposto dall' ufficio respingendo quello incidentale dei contribuenti.

La Commissione ha, innanzitutto, respinto l' eccezione sollevata dai coniugi G. - secondo cui l' Amministrazione finanziaria sarebbe decaduta dal diritto di esigere l' imposta nella misura ordinaria per avere, il Comune di ..., segnalato all' Intendenza di finanza le violazioni allorquando era già trascorso il termine di tre mesi dalla ultimazione dei lavori - osservando che si tratta di disciplina organizzativa dettata nei confronti del Comune e del tutto estranea ai modi di esercizio, del diritto dell' Amministrazione finanziaria a recuperare le imposte nella misura ordinaria.

La Commissione ha poi ribadito che gli effetti sanzionatori introdotti dall' art. 15 della L. n. 765/1967 riguardano l' intero edificio e non singole parti di esso: dimodoché le "opere" menzionate del fabbricato nel suo complesso, comprensivo delle singole unità immobiliari che eventualmente lo compongano, ed i singoli atti di trasferimento delle unità predette non possono beneficiare degli sgravi fiscali, in quanto è l' intero immobile nella sua unitarietà e nelle sue singole parti componenti a non poter godere dei benefici concessi.

Contro tale pronuncia i coniugi G. hanno proposto ricorso per cassazione con 3 motivi di censura.

Il Ministero delle finanze ha presentato controricorso.

Motivi della decisione - All' udienza odierna, nel momento preliminare anteriore alla relazione dei fatti di causa, il relatore dà lettura dell' istanza, depositata in cancelleria il 29-3-1989, con la quale l' Avv. G. F. per i ricorrenti chiede pronuncia di estinzione della controversia per cessazione della materia del contendere.

L' Avvocato generale dello Stato A.P., presente, si dice edotto della questione ed a conoscenza della documentazione allegata all' istanza, che ritiene conforme a legge: onde la sua esplicita adesione alla dichiarazione di estinzione del processo per cassazione della materia del contendere.

Identica istanza viene formulata dal Procuratore generale.

Il Collegio, considerato che l' oggetto della contesa riguarda la revoca dei benefici fiscali disposta dall' Ufficio del registro di ... per successivo accertamento comunale sulle costruzioni edilizie risultate eseguite in difformità della licenza edilizia, giusta le disposizioni dell' art. 41-ter della L. 17-8-1942, n. 1150 (aggiunto alla legge originaria dall' art. 15 L. 6-8-1967, n. 765); rilevato che la "concessione edilizia in sanatoria" disposta dal Sindaco di ... con riferimento alle opere suindicate e prodotte agli atti, ai sensi dell' art. 31 della L. 28-2-1985, n. 47, induce ad applicare l' art. 46, comma 4, di quest' ultima legge, secondo cui tale concessione produce automaticamente la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca e di decadenza previsti dall' art. 15 della L. n. 765/1967; considerato che tale cessazione degli effetti, priva le parti di qualsiasi interesse alla prosecuzione della lite, attesa altresì la loro concorde manifestazione di volontà al riguardo; considerato, infine, che il Collegio è esonerato dall' esame dei motivi del ricorso in virtù della cessazione della materia del contendere riferita a tutt' intera la vicenda processuale; considerato che le spese vanno compensate fra le parti.

P.Q.M. - la Corte dichiarata cessata la materia del contendere; compensa le spese della presente fase del giudizio.

**Sentenza Cassazione civile, Sez. I, 17-01-1995, n. 489 - Pres. Corda - Rel. Vignale**

*Rilascio dell' autorizzazione in sanatoria*

Motivi della decisione - Con il primo motivo di ricorso, il R. premette che la Commissione di secondo grado aveva rilevato due difformità rispetto alla licenza edilizia: la costruzione di un vano al di sopra dell' ultimo piano del fabbricato e l' esecuzione di un corpo di fabbrica aggiunto, costituito da un vano negozio. Osserva, quindi, che, secondo la stessa Commissione, tali violazioni non potevano essere sommate al fine di stabilire il superamento del limite di tolleranza del 2 per cento, posto dall' art. 15 della legge n. 765 del 6-8-1967, avendo il corpo di fabbrica aggiunto, autonomia strutturale rispetto al fabbricato cui aderisce. Pertanto, secondo il ricorrente, la Commissione avrebbe dovuto adeguatamente motivare (il che era mancato), in ordine al problema circa la comunicabilità della violazione agli interi fabbricati, quando, come nella specie, essa aveva investito un corpo di fabbrica autonomo. Ciò anche al fine di stabilire se era stato superato il limite di tolleranza del 2 per cento.

Con il secondo motivo, il ricorrente sostiene che, ai sensi dell' art. 46 della legge n. 47 del 1985, il condono edilizio da lui ottenuto in applicazione della medesima legge, aveva fatto venir meno la revoca del beneficio fiscale e comportato l' inefficacia dell' ingiunzione, con il conseguente risultato di aver fatto cessare la materia del contendere.

La seconda censura - che, per motivi di ordine logico, va esaminata per prima - è fondata. Questa Corte, infatti, con recenti pronunce (Cass. 17-7-1992, n. 8690 e Cass. 10-11-1989, n. 4761), ha già rilevato che, a norma dell' art. 46, comma 4 della legge n. 47 del 28-2-1985, la revoca delle agevolazioni fiscali (per violazione dell' art. 15 della legge n. 765 del 1967), viene automaticamente meno nel caso di sopravvenuta concessione di una licenza edilizia in sanatoria in applicazione della stessa legge del 1985. Ciò è previsto espressamente dalla suddetta disposizione, che, nella parte in cui dispone, per tale ipotesi, la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza previsti dall' art. 15 della legge n. 765 del 1967, non può che riferirsi a tutti gli effetti dei provvedimenti suddetti, si siano essi verificati prima o dopo il verificarsi della sanatoria.

Conseguentemente, per effetto della sopravvenuta concessione del condono edilizio, deve ritenersi cessata - unitamente all' efficacia dell' ingiunzione fiscale - anche la materia del contendere tra le parti.

Resta assorbito l' esame del primo motivo di ricorso.

In conclusione, l' impugnazione deve essere accolta. La decisione impugnata va, conseguentemente, cassata, con rinvio della causa alla Commissione tributaria centrale, che dovrà adeguarsi al principio innanzi enunciato.

**Decisione Commissione Tributaria Centrale, Sez. X, 03-06-1997, n. 2852 - Pres. De Roberto - Est. Quaranta**

*Condizioni per l'applicazione di agevolazioni.*

*Diritto* - Il ricorso proposto dall'Ufficio IVA di Terni è destituito di fondamento e deve essere, pertanto, respinto.

Oggetto del contendere è la questione della rilevanza, dopo che l'Ufficio fiscale ha negato i benefici della tassazione IVA agevolata per la costruzione di case economiche e popolari in conseguenza dell'accertamento di violazioni edilizie, della sopravvenuta adozione da parte dell'Amministrazione comunale competente del provvedimento di sanatoria dell'abuso edilizio che ha dato luogo alla revoca del beneficio fiscale medesimo.

La tesi prospettata dall'Ufficio ricorrente si basa sulla considerazione che, comunque, il provvedimento di sanatoria edilizia non potrebbe che avere decorrenza ex nunc e non sarebbe, quindi, idoneo ad eliminare la revoca dal beneficio fiscale della tassazione con aliquota agevolata; revoca motivata dall'accertamento della violazione edilizia commessa dal soggetto contribuente.

Detta tesi è stata correttamente disattesa dalla impugnata pronuncia di secondo grado, la quale ha richiamato la ormai costante giurisprudenza sia di questa Commissione centrale (vedasi dec. XI Sez. n. 612 del 27 gennaio 1990), sia della Cassazione (vedansi sent. I Sez. n. 4953 del 19 novembre 1989 e sent. I Sez. n. 9484 del 14 settembre 1990), in ordine alla rilevanza sulla questione fiscale della sopravvenuta sanatoria edilizia. La giurisprudenza, infatti, ha riconosciuto che nel caso in cui le agevolazioni fiscali previste dalla legge 2 luglio 1949 n. 408, accordate in relazione a contratti inerenti alla costruzione di fabbricati, vengano revocate, ai sensi dell'art. 4 ter legge 17 agosto 1942 n. 1150, nel testo novellato dall'art. 15 legge 7 agosto 1967 n. 765, in ragione dell'avvenuta realizzazione degli edifici senza o in difformità dalla licenza di costruzione, e sia emesso dall'Amministrazione finanziaria provvedimento impositivo per il recupero dei tributi dovuti in via ordinaria, la sopravvenienza, anche nel corso del giudizio tributario, del provvedimento di sanatoria edilizia, a mente dell'art. 31 legge 28 febbraio 1985 n. 47, determina automaticamente il venir meno degli effetti della suddetta revoca ai sensi dell'art. 46, quarto comma, del citato testo legislativo, e, quindi, comporta la caducazione del provvedimento impositivo adottato dall'Amministrazione finanziaria.

La Sezione non ritiene che sussistano valide ragioni per discostarsi da tale orientamento interpretativo, che appare del tutto corretto sul piano ermeneutico.

Consegue da quanto innanzi che, facendo applicazione del suddetto orientamento nel caso di specie, la decisione adottata dalla Commissione di secondo grado di Terni, si sottrae alle critiche mosse con il ricorso dell'Ufficio, che quindi deve essere respinto. Resta assorbito il gravame incidentale condizionato proposto dalla società contribuente.