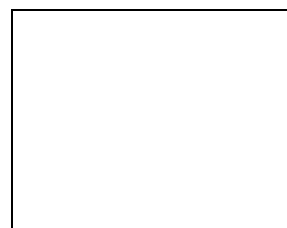


Civile Ord. Sez. 5 Num. 28846 Anno 2025

Presidente: SOCCI ANGELO MATTEO

Relatore: DELL'ORFANO ANTONELLA

Data pubblicazione: 31/10/2025



ORDINANZA

sul ricorso nr. 38715-2019 R.G. proposto da:

IMMOBILIARE BIANCA MARIA S.A.S. DI MANFREDI ADALBERTO & C. S.A.S., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli Avvocati NICOLA BIANCHI, SIMONA CATELLANI e CLAUDIO COGGIATTI giusta procura speciale estesa a margine del ricorso

-ricorrente-

contro

AGENZIA DELLE ENTRATE, in persona del Direttore pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO, che la rappresenta e difende *ope legis*

-controricorrente-

avverso la sentenza n. 1052/2019 della COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE DELL'EMILIA—ROMAGNA, depositata il 24/5/2019;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 30/10/2025 dal Consigliere Relatore Dott.ssa ANTONELLA DELL'ORFANO

FATTI DI CAUSA

Immobiliare Bianca Maria S.a.S. di Manfredi Adalberto & C. S.a.S. propone ricorso, affidato a due motivi, per la cassazione della sentenza indicata in epigrafe, con cui la Commissione tributaria regionale dell'Emilia—Romagna aveva respinto l'appello avverso la sentenza n. _____, in rigetto del ricorso proposto avverso avviso di liquidazione relativo ad imposta di registro avente ad oggetto atto di risoluzione consensuale di pregresso atto di compravendita immobiliare.

Agenzia delle entrate resiste con controricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.1. Con il primo motivo la ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3), c.p.c., violazione «degli artt. 20 e 28, comma 2, del d.P.R.131/1986; dell'art.1372 c.c.; degli artt. 3 e 23 della Costituzione» e lamenta che la Commissione tributaria regionale avrebbe erroneamente affermato che l'atto di mutuo dissenso si configura quale nuovo contratto con contenuto uguale e contrario a quello originario, provocando un nuovo trasferimento di proprietà, con conseguente applicabilità dell'imposta proporzionale di registro.

1.2. La doglianza è infondata.

1.3. Come già affermato da questa Corte, in tema di imposta di registro, la risoluzione di un precedente contratto per mutuo dissenso con conseguente retrocessione dei relativi beni,

integrando un nuovo contratto con contenuto uguale e contrario a quello originario e con effetti di natura retro-traslativa di un diritto reale, è espressione di autonoma capacità contributiva e va tassato, in tema di imposta di registro, in misura proporzionale, indipendentemente dalla pattuizione di un corrispettivo, ponendo alla base dell'imposizione il valore del bene nella sua oggettiva consistenza al momento della retrocessione, secondo la regola di cui all'art. 34 del d.lgs. n. 346 del 1990 (cfr. Cass. n. 24506/2018; conf. Cass. n. 16681/2024).

2.1. Con il secondo motivo la ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3), c.p.c., violazione «degli artt. 1, 2 e 4 del d.P.R.633/1972, nonché dell'art. 28, comma 2, e dell'art. 40 del d.P.R.131/1986» e lamenta che la Commissione tributaria regionale abbia erroneamente escluso la non assoggettabilità della fattispecie ad imposta di registro, pur essendo «il ritenuto ri-trasferimento attratto al regime Iva sotto i profili oggettivo e soggettivo, con conseguente applicabilità della sola imposta fissa di registro in virtù del principio di alternatività tra Iva e registro sancita dall'art. 40 del d.P.R. 131/86».

2.2. La doglianza è fondata.

2.3. Considerato che, come dianzi illustrato, la risoluzione del contratto derivante da un nuovo accordo in tal senso delle parti (mutuo dissenso) comporta che «le prestazioni» da essa derivanti sono soggette ad autonoma tassazione, e che l'imposta di registro va, dunque, applicata secondo il regime previsto per i trasferimenti immobiliari, ne consegue l'applicabilità del principio di alternatività IVA/imposta di registro allorché si versi in ipotesi di atto di trasferimento immobiliare soggetto ad IVA.

3. Sulla scorta di quanto sin qui indicato, il ricorso va dunque accolto limitatamente al secondo motivo, respinto il primo, con conseguente cassazione dell'impugnata sentenza e rinvio per nuovo esame alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado dell'Emilia-Romagna in diversa composizione, cui resta demandata anche la pronuncia sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso, respinto il primo motivo; cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado dell'Emilia Romagna in diversa composizione, cui demanda di pronunciare anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio, tenutasi in modalità da remoto, della Corte di Cassazione, Sezione Tributaria, in data 30.10.2025.

Il Presidente
(Angelo Matteo Socci)