



9661-17

**REPUBBLICA ITALIANA**

In nome del Popolo Italiano

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

... SEZIONE TRIBUTARIA

Composta da

Domenico Chindemi - Presidente -

Raffaele Botta - Consigliere Rel. -

Oronzo De Masi - Consigliere -

Liana Maria Teresa Zoso - Consigliere -

Giacomo Stalla - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**Oggetto:**

IRES. IVA. IRAP. Accertamento.  
Cessione di fabbricato da cielo a  
terra. Aliquota IVA applicabile.  
Pretesa distinzione tra "immobili  
strumentali" e "case di  
abitazione non di lusso".

R.G.N. 6531/2013

Cron. 9661

CC - 29/03/2017

**ORDINANZA**

361  
2017

sul ricorso iscritto al n. 6531/2013 R.G. proposto da  
Solaris s.r.l. in liquidazione, in persona del legale rappresentante  
pro tempore, elettivamente domiciliata in Roma, via Sicilia 66,  
presso l'avv. Pietro Piccone Ferrarotti, che la rappresenta e difende  
giusta delega in calce alla memoria di nomina di nuovo difensore;

- *ricorrente* -

contro

Agenzia delle entrate, in persona del Direttore pro tempore;

- *intimata* -

avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale della  
Lombardia (Milano), Sez. 2, n. 114/2/12 dell'11 luglio 2012,  
depositata il 20 luglio 2012, non notificata.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 29 marzo  
2017 dal Consigliere Raffaele Botta;

1. Ritenuto che la controversia concerne l'impugnazione di un  
avviso di accertamento ai fini IRES, IVA e IRAP relativamente alla  
cessione da parte della società contribuente ad altra società

anch'essa operante nel settore immobiliare di un fabbricato da cielo a terra rispetto al quale era stata applicata dalla cedente una diversa aliquota Iva – il 20% e il 10% – evidenziando in fattura la diversa composizione del fabbricato ceduto, composto parte da "immobili strumentali", ai quali era applicata la prima aliquota, e parte da "case di abitazione non di lusso", alle quali era applicata la seconda; giudizio che si concludeva nei gradi di merito sfavorevolmente per la società contribuente, per aver il giudice escluso l'applicabilità dell'aliquota del 10% "in difetto dei presupposti richiesti dalla legge Tupini";

2. Preso atto che l'amministrazione non si è costituita, nemmeno successivamente al rinnovo della notifica del ricorso effettuata autonomamente dalla società ricorrente in data 16 marzo 2017 e diretta all'Agenzia delle entrate nella sede e non presso l'Avvocatura generale dello Stato ove era stata eseguita la prima notificazione;

3. Preso atto che il P.G. non ha depositato conclusioni scritte;

4. Considerato che con i due motivi di ricorso, da valutarsi congiuntamente per ragioni di connessione logica, la contribuente censura, sotto il profilo della violazione di legge, tanto il riferimento operato dalla sentenza impugnata alla legge Tupini che ad avviso della società ricorrente non aveva costituito oggetto della controversia, restando estranea alla problematica ivi discussa, quanto con riferimento alla mancata applicazione della disposizione di cui al n. 127-*undecies* della Tabella A Parte III, allagata al d.P.R. n. 131 del 1986 ove è prevista la cessione di case di abitazione non di lusso;

5. Considerato che nella sostanza la censura della parte ricorrente concerne l'aver il giudice di merito ritenuto di dover escludere applicabilità nella fattispecie dell'aliquota IVA del 10 % alle porzioni immobiliari definite dalla società contribuente case di abitazione non di lusso;

6. Considerato che tale censura non è fondata in quanto nel caso di specie si tratta non di una pluralità di (autonomi) atti di cessione aventi ad oggetto abitazioni del tipo suindicato, bensì di un unico atto di cessione da parte di una società non costruttrice avente ad oggetto un immobile unitariamente considerato (un fabbricato da cielo a terra) il cui corrispettivo non è legittimamente parcellizzabile con una fittizia ripartizione dello stesso secondo le tipologie di diverse porzioni immobiliari al fine dell'applicazione a ciascuna di una differente aliquota IVA, la quale non può essere che unica e applicabile all'intero corrispettivo dell'immobile unitariamente valutato, anche alla luce della normativa richiamata dalla parte ricorrente e che si assumerebbe violata;

R  
B

7. Considerato che, pertanto, il ricorso deve essere rigettato e che non si debba provvedere sulle spese in ragione della mancata costituzione della parte intimata.

**P.Q.M.**

Rigetta il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, d.P.R. n. 115 del 2002, da atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 *bis* dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma il 29/03/2017

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
IL 14 APR 2017



Il Presidente  
Corte di Cassazione  
Sezione I  
Martedì 14 APRILE 2017

Il Presidente

Il Funzionario  
Martedì 14 APRILE 2017



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **DIRITTO E GIUSTIZIA**.

Roma, 14 aprile 2017

La presente copia si compone di 3 pagine.  
Diritti pagati in marche da bollo € 0.96