

Civile Ord. Sez. 5 Num. 22561 Anno 2026
Presidente: SOCCI ANGELO MATTEO
Relatore: SPAVENTI LAVINIA
Data pubblicazione: 01/07/2026



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. **8524/2024** R.G. proposto da:

Intesa Sanpaolo Spa, 00799960158, in persona del legale rappresentante pro tempore, in qualità di incorporante della società Cassa di Risparmio di Forlì e della Emilia Romagna rappresentata e difesa dall'avvocato Massimo Guido Antonini unitamente all'avvocato Marco Di Siena

-ricorrente-

contro

Agenzia Delle Entrate, 06363391001, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Avvocatura Generale Dello Stato

- controricorrente-

avverso la sentenza della Corte Di Giustizia Tributaria II Grado di Lazio n. 4841/2022 depositata il 03/11/2022.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 12/06/2026 dal Consigliere Lavinia Spaventi.

FATTI DI CAUSA

1. Alcune banche appartenenti al Gruppo Intesa Sanpaolo (tra cui, la Società, Intesa Sanpaolo S.p.A. e le preesistenti Cassa di Risparmio in Bologna S.p.A., Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna S.p.A., Cassa di risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. - d'ora in poi la Banca) sottoscrivevano in data 28 novembre 2014, con atto notarile, le quote del fondo d'investimento alternativo immobiliare denominato "Armonia" mediante apporto di beni immobili (abitativi e strumentali). In sede di registrazione, le predette banche e la società di gestione del Fondo Armonia, Idea Fimit Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (d'ora in poi "Società di Gestione"), assoggettavano con riferimento agli immobili abitativi l'atto all'imposta di registro in misura fissa di Euro 200,00 ai sensi del combinato disposto dell'art. 7, Tabella, D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 ("D.P.R. n. 131/1986"), e dell'art. 11, Tariffa Parte I, D.P.R. n. 131/1986.

2. Poiché alcuni immobili di proprietà della Cassa di Risparmio di Forlì e della Romagna S.p.A. e della Cassa di risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. risultavano soggetti a tutele vincolistiche, l'efficacia del relativo apporto veniva *sospensivamente condizionato* al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte delle autorità competenti. Per tale ragione, in data 5 marzo 2015, le parti, stante l'avveramento della condizione sospensiva, stipulavano atto notarile ricognitivo di avveramento di condizioni sospensive registrato il 1° aprile 2015.

3. In data 6 dicembre 2017, l'Agenzia delle entrate - Direzione Provinciale III di Roma (l' "Ufficio") notificava a Cassa di Risparmio di Forlì

l'avviso di liquidazione n. 14/1T/027475/000/P001, con cui riteneva di assoggettare sia l'atto di apporto di immobili abitativi sia l'atto di avveramento della condizione all'imposta di registro in misura proporzionale del 9%, nonché applicava le sanzioni per tardiva registrazione dell'Atto ricognitivo ex art. 69 D.P.R. 131/1986, irrogata con aliquota del 30% poiché la registrazione è stata eseguita oltre il termine di 20 giorni, ma con un ritardo non superiore a 30 dalla stipula di tale atto.

4. Avverso l'avviso di liquidazione la Banca proponeva ricorso. Con sentenza n. 13937 resa il 14 ottobre 2019 e depositata il 24 ottobre 2019, la sez. 8 la allora Commissione tributaria provinciale di Roma/2025 in parziale accoglimento del ricorso della contribuente, si limitava a rideterminare il quantum della sanzione per tardiva registrazione dell'Atto ricognitivo nell'importo di Euro 3.252,42; confermava così l'assoggettabilità dell'Atto di apporti ad imposta di registro in misura proporzionale.

5. Avverso la sentenza di primo grado, Intesa Sanpaolo – quale incorporante - presentava appello, deducendo oltre all'omessa pronuncia, anche l'illegittimità della sentenza nella parte in cui aveva sostenuto l'abrogazione dell'art. 7, Tabella, D.P.R. n. 131/1986 per effetto dell'art. 10, comma 4, D.Lgs. 23/2011 e aveva ritenuto applicabile la sanzione amministrativa di cui all'art. 69 del D.P.R. n. 131/1986 all'apporto di immobili strumentali effettuato dalla Società, in quanto commisurato ad un'imposta non dovuta. La predetta sentenza veniva impugnata con appello incidentale anche dall'Agenzia delle entrate sul capo relativo alle sanzioni.

6. La Corte di Giustizia Tributaria di Secondo Grado del Lazio, sez. 13, con la sentenza n. 4841/2022, resa il 18 maggio 2022 e depositata il 3 novembre 2022, ha respinto l'appello della contribuente ed ha accolto l'appello dell'Agenzia delle entrate, così confermando integralmente l'Avviso di liquidazione impugnato.

7. Avverso la sentenza di II grado la Banca Intesa ha proposto ricorso in cassazione, affidato a 3 motivi.

8. L'Ufficio ha resistito con controricorso.

9. Il Procuratore Generale ha depositato memoria chiedendo l'accoglimento del ricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo è dedotta la nullità della sentenza per motivazione apparente, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4, c.p.c., nella parte in cui ha ritenuto motivato l'avviso di liquidazione, in violazione e/o falsa applicazione degli artt. 156, comma 2, e 132, comma 2, n. 4, c.p.c., 118 disp. att. c.p.c. e 36, comma 2, n. 4, del D.Lgs. n. 546/1992, nullità già eccepita dalla ricorrente non avendo l'Agenzia delle entrate fornito alcuna argomentazione giuridica volta a dimostrare il presupposto della propria pretesa, essendosi limitata a riportare nel proprio atto impositivo un generico riferimento all'art. 10, comma 4, D.Lgs. n. 23/2011. Tale motivo è stato respinto dal giudice del gravame, ritenendo che l'Avviso di liquidazione "esplicitasse in modo chiaro i fondamenti di fatto e di diritto alla base del ricalcolo dell'imposta dovuta". La motivazione è/2025 secondo la ricorrente, tautologica e non estrinseca i presupposti di fatto e di diritto cui fa riferimento.

2. Il motivo è infondato.

2.1. La sentenza impugnata, a ben vedere, non fornisce una effettiva motivazione circa il vizio di motivazione dell'avviso, oggetto di motivo del contribuente, in quanto sul punto si limita ad affermare che: "va preliminarmente respinta l'eccezione di difetto di motivazione del provvedimento impugnato, in quanto l'avviso di liquidazione esplicita in modo chiaro i fondamenti di fatto e di diritto alla base del ricalcolo dell'imposta dovuta". Purtroppo è principio consolidato di questa Corte che «il ricorso per cassazione che denunci il vizio di motivazione della sentenza, perché meramente apparente, in violazione dell'art. 132 c.p.c., non può essere accolto qualora la questione giuridica sottesa sia comunque da

disattendere, ben potendo tale principio - formulato rispetto al caso di omesso esame di un motivo di appello, e fondato sui principi di economia e ragionevole durata del processo - trovare applicazione anche nel caso, del tutto assimilabile, in cui la motivazione resa dal giudice dell'appello sia, rispetto ad un dato motivo, sostanzialmente apparente, ma suscettibile di essere corretta ai sensi dell'art. 384 c.p.c.» (Cass. n. 6145/2019; Cass. n. 29880/2019).

2.2. Nel caso di specie, l'avviso di accertamento è conforme ai parametri richiesti dalla giurisprudenza per la sussistenza di un'adequata motivazione. Infatti, giurisprudenza consolidata di questa Corte afferma che: «in tema di imposta di registro ed INVIM, anche a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 7 della l. n. 212 del 2000, che ha esteso alla materia tributaria i principi di cui all'art. 3 della l. n. 241 del 1990, l'obbligo di motivazione dell'avviso di accertamento di maggior valore deve ritenersi adempiuto mediante l'enunciazione del criterio astratto in base al quale è stato rilevato, con le specificazioni in concreto necessarie per consentire al contribuente l'esercizio del diritto di difesa e per delimitare l'ambito delle ragioni deducibili dall'Ufficio nell'eventuale successiva fase contenziosa, nella quale l'Amministrazione ha l'onere di provare l'effettiva sussistenza dei presupposti per l'applicazione del criterio prescelto, ed il contribuente la possibilità di contrapporre altri elementi sulla base del medesimo criterio o di altri parametri» (Cass. n. 11560/2016). «In materia tributaria, l'esistenza e la congruità della motivazione deve essere valutata alla stregua delle regole dettate specificatamente per il singolo tributo cui l'atto si riferisce». (Cass. n. 12251/2017). «Nel processo tributario, ai fini della validità dell'avviso di accertamento non rilevano l'omessa allegazione di un documento o la mancata ostensione dello stesso al contribuente se la motivazione, anche se resa *per relationem*, è comunque sufficiente, dovendosi distinguere il piano della motivazione dell'avviso di accertamento da quello della prova della pretesa impositiva e, corrispondentemente, l'atto

a cui l'avviso si riferisce dal documento che costituisce mezzo di prova» (Cass. n. 8016/2014). «In tema di accertamento tributario, la prova dei fatti posti a fondamento della pretesa tributaria non costituisce elemento costitutivo dell'avviso di accertamento, dovendo essere eventualmente fornita dall'amministrazione finanziaria in sede processuale, qualora, a seguito dell'impugnazione del contribuente, si renda necessario verificare la fondatezza sostanziale della pretesa tributaria; ne consegue che l'amministrazione non è tenuta a indicare nell'avviso le prove a sostegno dei fatti contestati né a riprodurne, neppure sinteticamente, il contenuto» (Cass. n. 4502/2026). Ed infine «l'obbligo di motivazione degli atti tributari si atteggia diversamente a seconda della natura e della funzione che gli stessi hanno in base alle norme loro proprie: giacché, mentre in alcuni atti la funzione di prelievo fiscale viene esercitata in forme estremamente semplici e contratte, talvolta risolvendosi nella mera imposizione di una determinata disciplina, altri atti costituiscono, invece, l'espressione di una funzione di prelievo fiscale, articolata e complessa, per cui assumono una veste formale ed un contenuto specificamente regolato dalla legge. L'obbligo in questione potrà ritenersi quindi adempiuto solo qualora la motivazione, ancorché formulata in modo sommario e semplificato, sia tale - avuto riguardo al contenuto tipico ed all'oggetto del singolo atto impositivo - da palesare le ragioni del provvedimento, nella evidenziazione dei momenti ricognitivi e di quelli logico-deduttivi (Cass. 2295/2026; Cass. n. 27758/2005).

Nel caso di specie, come è evidente dalla lettura dell'atto di accertamento impugnato, il cui destinatario è la Cassa di Risparmio di Forlì e della Romagna, è possibile desumere la causale della imposta richiesta, tenuto conto dell'ampia motivazione in diritto sulla natura del trattamento fiscale da applicare "all'apporto di immobili diversi da quelli strumentali per natura" nonché sulla imposizione fiscale da applicare all'atto di "avveramento della condizione sospensiva apposta all'apporto di immobili vincolati"; è indicata

quindi la tipologia di contratto, il numero e l'anno dello specifico rogito notarile, le voci dei singoli importi, distinte per imposta, sanzioni e interessi. In tale contesto, l'avviso rispetta il paradigma dell'art. 7 St. Cont. (indicazione ragioni di fatto e giuridiche della pretesa), considerando, nella concreta fattispecie in esame, che la base imponibile, l'aliquota ed il calcolo della maggiore imposta derivano da dati normativi evocati nel suindicato titolo rappresentato o da elementi fattuali di risulta, che derivano dalla tipologia degli atti presentati alla registrazione, come indicati (e quindi conosciuti) dalla stessa ricorrente. Ne discende che non si ravvisa nel caso di specie alcun vizio di motivazione dell'atto impositivo e il motivo deve dunque essere disatteso.

2. Con il secondo motivo di ricorso è dedotta l'illegittimità della sentenza, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 7, Tabella, D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, in combinato disposto con l'art. 9 del D.L. 25 settembre 2001, n. 351, nonché degli artt. 1 e 11, Tariffa Parte I, D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e dell'art. 10 del D.Lgs 14 marzo 2011, n. 23. La sentenza sarebbe incorsa in una violazione di legge laddove ha ritenuto legittimo applicare l'imposta di registro nella misura proporzionale del 9%, prevista dall'art. 1, Tariffa Parte I, D.P.R. n. 131/1986 per gli atti traslativi di beni immobili a titolo oneroso, anche agli atti di apporto di immobili abitativi ad un fondo d'investimento immobiliare.

2.1 Il motivo è fondato.

2.2 La sentenza impugnata ha motivato, circa la natura giuridica della disposizione contenuta nell'art. 7 del D.P.R. n. 131 del 1986 (norma che esclude l'obbligo di registrazione degli apporti di immobili a fondi di investimento prevedendo che, qualora gli stessi siano presentati comunque per la registrazione, l'imposta sia dovuta in misura fissa), che «la predetta disposizione ha natura di agevolazione fiscale, e, in quanto tale, è stata abrogata dal successivo art. 10, comma 4, del D.Lgs. n. 23 del 2011. Nella specie si tratta, a tutti gli effetti, di un trasferimento a titolo oneroso di beni

immobili e la norma invocata dall'appellante riguardava una deroga rispetto al trattamento fiscale previsto in via ordinaria per la predetta fattispecie. Il successivo art. 10, comma 4, del D.Lgs. n. 23 del 2011 contiene una disposizione abrogativa ampia e generalizzata, tale da comprendere tutte le agevolazioni fiscali riconducibili nell'ambito applicativo dell'art. 1 della tariffa, e, proprio per le suddette caratteristiche di ampiezza e generalità, applicabile anche a fattispecie disciplinate da leggi speciali. Tanto è vero che con la successiva normativa introdotta dall'art. 20, comma 4 ter, del D.L. n. 133 del 2014, è stata confermata espressamente l'applicabilità di alcune agevolazioni ma, tra le fattispecie "salvate" non rientra quella prevista per i fondi di investimento immobiliare».

3.3. Sulla questione oggetto del presente ricorso questa Corte ha già avuto modo di affermare la natura di disciplina ordinaria ed organica della fattispecie recata dall'art. 9 cit. d.l. n. 351 del 2001, negando la natura di agevolazione esonerativa di un regime generale («In tema di imposta di registro, l'atto di dotazione di immobile in favore di un fondo comune di investimento - in quanto apporto meramente strumentale in regime di segregazione patrimoniale finalizzata ad uno scopo vincolato ed eterodeterminato - non realizza un effettivo trasferimento di ricchezza e, pertanto, non è assimilabile agli atti di trasferimento di diritti reali immobiliari, previsti dall'art. 1 della prima parte della Tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 e tassati in misura proporzionale». Cass. n. 3218/2024).

3.4. In particolare, prendendo le mosse dalla ricostruzione del quadro normativo in materia (art. 9 del d.l. n. 351/2001, art. 7 d.P.R. 131 del 1986, art. 10 d.lgs. n. 23/2011) è stata affermata la natura non agevolativa dell'art. 9 cit. d.l. n. 351 del 2001 in virtù, innanzitutto, della sua collocazione sistematica, nel quadro di una fonte che, facendosi carico di regolamentare ogni aspetto fiscalmente rilevante correlato all'istituzione, alla dotazione, alla sottoscrizione e rimborso delle quote dei fondi comuni

di investimento immobiliare - senza limitarsi alle sole imposte d'atto, ma considerando anche imposte sui redditi, iva e proventi dei partecipanti - assurge a vero e proprio statuto fiscale complessivo dei fondi comuni immobiliari, assumendo la veste di una disciplina impositiva tendenzialmente globale, sistematica e storicamente radicata, come del resto esplicitamente affermato dal legislatore. Ne discende che deve essere escluso che questo regime possa essere stato inciso, con esclusivo riguardo all'imposta di registro, dall'intervento abrogativo delle agevolazioni cui all'art. 10, comma 4, d.lgs. n. 23 del 2011. Infatti, questa previsione deve necessariamente essere riferita alle agevolazioni in senso stretto e tipico, non anche a quelle discipline sintomaticamente rivolte ad apprestare un regime strutturale ed ordinario (seppure più favorevole rispetto ad altri), la cui differenziazione trova legittimazione, anche ex art. 53 Cost., nelle caratteristiche originali ed intrinseche dell'istituto, come discrezionalmente (ma non arbitrariamente) valutate dal legislatore.

Inoltre, l'apporto "diretto" - ossia il conferimento di immobili e diritti reali immobiliari da parte dei soggetti interessati a divenire partecipanti delle società di investimento immobiliare (così da acquisire in contropartita non un prezzo-corrispettivo come avverrebbe in un ordinario atto traslativo, ma un numero di quote di partecipazione sottoscrizione proporzionale al valore dell'immobile apportato, che rivestono esse stesse la natura di strumenti finanziari) contribuisce a costituire un patrimonio separato e vincolato. Infatti, la società non può disporre a proprio piacimento degli immobili, essendo il patrimonio in cui questi confluiscono, non solo separato ma anche - e correlativamente - destinato o vincolato, poiché essa è tenuta ad agire nell'esclusivo perseguimento dell'interesse dei partecipanti al fondo, assumendo, verso costoro, gli obblighi e le responsabilità sostanziali non del proprietario ma del mandatario esercente un servizio finanziario autorizzato. Ciò determina l'accostamento della fattispecie all'ambito societario più che a quello traslativo (Cass. 3218/2024; Cass. 15319/2015)

3.5 Ne consegue, in definitiva, l'inapplicabilità al caso in esame del precetto recato dall'art. 10, comma 4, del d.lgs. n. 23 del 2011, per la duplice e concorrente ragione che la disciplina prevista, per gli atti di dotazione dei fondi comuni di investimento immobiliare, dall'art. 7 della Tabella allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, per come richiamata dall'art. 9 d.l. n. 351 del 2001, non ha carattere di agevolazione, ma di disciplina ordinaria; e che gli apporti al fondo su sottoscrizione di quote non possono essere assimilati agli atti di trasferimento di diritti reali immobiliari previsti dall'art. 1 della Tariffa – parte prima – allegata al d.P.R. n. 131 del 1986.

3. Con il terzo motivo di ricorso è dedotta l'illegittimità della sentenza, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., per violazione e/o falsa applicazione degli artt. 19, 21, comma 1, 57 e 69 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131. Le statuizioni sulle sanzioni sarebbero illegittime, poiché a loro volta fondate sull'illegittimo assunto che gli apporti ad un fondo immobiliare sarebbero, ai fini dell'imposta di registro, equiparabili ad atti traslativi a titolo oneroso di beni immobili abitativi per cui dovrebbe trovare applicazione l'aliquota del 9% .

4.1 Il motivo è fondato. Invero, sulla base di quanto argomentato in relazione all'erronea applicazione dell'imposta proporzionale all'atto di dotazione di immobile a favore di un fondo comune di investimento, discende l'erroneità della quantificazione delle sanzioni, calcolate sulla base di un criterio (proporzionale) legato ad una inesatta interpretazione della norma. Sotto questo profilo, per le medesime ragioni già espresse in relazione al secondo motivo, anche il terzo motivo di ricorso può trovare accoglimento.

5. In definitiva in accoglimento del secondo e del terzo motivo, respinto il primo, il ricorso va accolto e la sentenza va cassata con rinvio alla Corte di Giustizia di II del Lazio che in diversa composizione giudicherà la controversia attenendosi al seguente principio di diritto: *«In tema di imposta di registro, l'atto di dotazione di immobile in favore di un fondo*

comune di investimento - in quanto apporto meramente strumentale in regime di segregazione patrimoniale finalizzata ad uno scopo vincolato ed eterodeterminato - non realizza un effettivo trasferimento di ricchezza e, pertanto, non è assimilabile agli atti di trasferimento di diritti reali immobiliari, previsti dall'art. 1 della prima parte della Tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 e tassati in misura proporzionale».

4. Spese al merito.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo e il terzo motivo di ricorso, rigetta il primo, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte di Giustizia di secondo grado del Lazio in diversa composizione, cui demanda di pronunciare anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 12/06/2026.

Il Presidente

ANGELO MATTEO SOCCI