

Civile Sent. Sez. 5 Num. 22824 Anno 2026
Presidente: STALLA GIACOMO MARIA
Relatore: SOCCI ANGELO MATTEO
Data pubblicazione: 07/07/2026



SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 9727/2024 R.G. proposto da:

Immobiliare Valerio di Cuoghi Bruno E C Sas, rappresentata e difesa
dall'avvocato Domenico Beraldi unitamente all'avvocato Simone Vaccari

-ricorrente-

contro

Agenzia delle Entrate, rappresentata e difesa ex lege dall'Avvocatura
Generale dello Stato

-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte di Giustizia Tributaria di Secondo Grado
dell'Emilia-Romagna n. 959/2023 depositata il 13/10/2023.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 24/03/2026
dal Consigliere Angelo Matteo Socci.

Sentito il Procuratore Generale, nella persona della Sostituta Procuratrice
Generale Anna Maria Soldi.

FATTI DI CAUSA

1. Con la sentenza in epigrafe indicata, la CGT di secondo grado ha accolto l'appello dell'Agenzia delle Entrate e dichiarato legittimo l'avviso di liquidazione dell'imposta di registro per una registrazione d'ufficio di una cessione di azienda attuata con plurimi atti;

2. ricorre per cassazione la società contribuente con un solo motivo di ricorso, integrato da successiva memoria;

3. l'Agenzia delle Entrate, con controricorso, ha chiesto il rigetto del ricorso;

4. la Procura Generale ha chiesto il rigetto del ricorso .

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il ricorso è infondato e deve rigettarsi, con la condanna alle spese ed il raddoppio del contributo unificato.

2. Con l'unico motivo la ricorrente prospetta la violazione e falsa applicazione degli artt. 15, 20 e 51 del d.P.R. n. 131 del 1986, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ.. Ciò per avere i Giudici di merito erroneamente convalidato la cessione di un contratto di agenzia in cessione di ramo d'azienda, collegando detto contratto alle successive cessioni di singoli beni intervenute tra la Immobiliare Valerio e la Novantatre Srl.

Il fatto, come conformemente accertato dalle due decisioni di merito, risulta pacifico tra le parti.

Con il processo verbale di constatazione del 15 maggio 2015 la Guardia di Finanza constatava l'omessa registrazione di un contratto di cessione di azienda tra la società immobiliare Valerio di Cuoghi Bruno & c. s.a.s. e la società Novantatrè s.r.l. unipersonale, entrambe amministrate da Cuoghi Bruno. Il contratto di agenzia con la società Keracol s.p.a. era stato ceduto gratuitamente in data 8 agosto 2014; successivamente, sempre nel 2014, venivano ceduti altri beni: una autovettura (fattura del 10 ottobre 2014), contratto di locazione

finanziaria (fattura del 29 settembre 2014), arredi e altri beni mobili (fattura del 2 dicembre 2014). Per l'Agenzia delle Entrate le cessioni in questione, realizzate in un ristretto ambito temporale, costituivano una cessione di azienda e provvedeva conseguentemente a registrare d'ufficio la stessa ex art. 15, d.P.R. n. 131 del 1986.

2. 1. Il motivo è infondato in quanto incentrato sulla asserita violazione di una norma (art. 20 Tur) qui inconferente; nella fattispecie trova infatti applicazione l'art. 15, d.P.R. n. 131 del 1986, secondo cui, per quanto di interesse: "1. In mancanza di richiesta da parte dei soggetti indicati alle lettere a), b) e c) dell'art. 10 la registrazione è eseguita d'ufficio, previa riscossione dell'imposta dovuta: (...) d) per i contratti verbali di cui alla lettera b) dell'art. 3 quando, in difetto di prova diretta, la loro esistenza risulti, continuando nello stesso locale o in parte di esso la stessa attività commerciale, da cambiamenti nella ditta, nell'insegna o nella titolarità dell'esercizio ovvero da altre presunzioni gravi, precise e concordanti. (...)”

Il rapporto tra l'art. 15 e l'art. 20 del d.P.R. n. 131 del 1986 è stato già ampiamente valutato da questa Corte di legittimità con decisioni alle quali deve darsi continuità: «In tema di imposta di registro, l'art. 15, comma 1, lett. d), del d.P.R. n. 131 del 1986, che dispone la registrazione d'ufficio del contratto verbale di cessione di azienda, basandosi su un presupposto autonomo, è inconciliabile con i criteri di interpretazione previsti del successivo art. 20, relativi all'atto presentato alla registrazione, ed impone una specifica verifica, strettamente consequenziale ai dati presuntivi che la stessa disposizione correla al potere d'ufficio. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata, che aveva ritenuto legittima la riqualificazione, secondo i criteri di cui all'art. 20 del d.P.R. n. 131 del 1986, di una pluralità di atti di vendita come cessione di azienda, anziché verificare se ricorrevano i dati presuntivi di un contratto verbale di cessione di azienda, quali

cambiamenti nella ditta, nell'insegna o nella titolarità dell'esercizio)» (Cass. Sez. 5, 26/06/2024, n. 17642, Rv. 671617 – 01; vedi anche Cass. Sez. 5, 06/03/2024, n. 5996, Rv. 670850 – 01: «In tema di imposta di registro, l'Amministrazione finanziaria può procedere alla registrazione d'ufficio, in mancanza di richiesta dei soggetti obbligati, ai sensi dell'art. 15, lett. c), del d.P.R. n. 131 del 1986 (TUR), solo per accertare la conclusione di un contratto verbale che non è stato oggetto di registrazione, ma non anche per contestare atti o negozi che sono stati regolarmente sottoposti a registrazione, attribuendovi un diverso significato o negandone la sostanza economica, dovendo, in tali diverse posizioni, procedere ai sensi dell'art. 20 del d.P.R. n. 131 del 1986, fermo il divieto di usare elementi extratestuali, o in base all'art. 10-bis della l. n. 212 del 2000»); vedi anche Cass. Sez. 5, 09/04/2024, n. 9446, Rv. 670851 - 01.

Nella citata sent. n. 17642/24 si è tra l'altro osservato, in motivazione, che: "Ed è (del tutto) evidente che la fattispecie, così delineata, ha un suo autonomo presupposto che, per un verso, è (logicamente) inconciliabile con i criteri di interpretazione previsti a riguardo di un atto presentato per la registrazione (art. 20, cit.) – ché, se il contratto è concluso verbis, non può sussistere né il dato documentale (instrumentum) né il gestum (che non consente più la considerazione di elementi extra-testuali ovvero di atti collegati, e che impone un'interpretazione ab intrinseco) – e che, per il restante, impone una verifica strettamente consequenziale ai dati (di presunzione) che la sopra riportata disposizione correla al potere di registrazione di ufficio di un contratto verbale di cessione di azienda".

2. 1. Nel caso in giudizio, con accertamento in fatto insindacabile in sede di legittimità, la sentenza impugnata accertava la sussistenza in concreto della cessione di azienda: "vi sono molteplici elementi sintomatici della cessione d'azienda [...] la cessione del contratto

d'agenzia costituiva l'attività prevalente della società e l'unica attività svolta dalla cessionaria; - la cessione del contratto di leasing aveva consentito alla Novantatre srl di utilizzare gli stessi locali dove in precedenza la società aveva svolto l'attività; - erano stati ceduti i beni strumentali della società; - [...] tutte le cessioni erano avvenute in un breve arco di tempo [...] Cuochi Bruno era rappresentante legale sia della società cedente sia della cessionaria...".

La CGT di secondo grado poi evidenzia anche l'assenza di qualsiasi prova contraria.

3. Viceversa, per l'art. 20 d.P.R. n. 131 del 1986 si esclude la riqualificazione in cessione di azienda di plurimi atti collegati, effettivamente sottoposti a registrazione. Come è noto, questa riqualificazione è oggi consentita ad esclusione della considerazione di atti collegati ovvero di elementi estrinseci all'atto presentato alla registrazione (art. 20 del d.P.R. n. 131 del 1986, come modificato dall'art. 1, comma 87, lett. a), nn. 1) e 2), della legge n. 205 del 2017; v. sentenze C. cost. nn. 158 del 2020 e 39 del 2021). Il che è, all'evidenza, fattispecie diversa dalla presente, nella quale non si è avuta alcuna presentazione, e l'ufficio ha proceduto alla registrazione del contratto verbale ai sensi del citato art. 15, come correttamente vagliato dalla Corte territoriale. Si attaglia dunque pienamente al caso di specie l'indirizzo di legittimità poc'anzi richiamato, del resto formatosi successivamente e proprio nella considerazione della nuova disciplina di cui all'art. 20 cit..

P.Q.M.

Rigetta il ricorso;

Condanna la ricorrente al pagamento, in favore della controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 4.500,00 per compensi, oltre alle spese anticipate a debito

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis*, dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 24/03/2026 .

Il Consigliere estensore

ANGELO MATTEO SOCCI

Il Presidente

GIACOMO MARIA STALLA