

Agevolazioni per il recupero immobiliare: la vigenza del piano di recupero è accertamento di fatto non riesaminabile in sede di legittimità

La censura che, sotto l'apparenza della violazione di legge, sollecita il riesame della qualificazione di una delibera consiliare come approvazione di un nuovo piano di recupero è inammissibile: l'erronea ricognizione della fattispecie concreta è deducibile solo nei limiti del vizio di motivazione.

PROVVEDIMENTO	Cass. civ., sez. trib., ordinanza 15 agosto 2026, n. 24654
DECISIONE	Inammissibilità del ricorso dell'Agenzia delle entrate · esito favorevole al contribuente
OGGETTO	Imposta di registro · agevolazioni per il recupero immobiliare · atto del 2010

1. MASSIMA

In tema di agevolazioni fiscali per il recupero immobiliare ai sensi dell'articolo 5, comma 1, della legge n. 168 del 1982, è inammissibile il ricorso che, articolato come violazione di legge, celi una istanza di riesame delle risultanze processuali, segnatamente della qualificazione di una delibera consiliare come approvazione di un nuovo piano di recupero con vigenza decennale.

Il vizio di violazione di legge concerne l'erronea ricognizione della fattispecie astratta recata dalla norma e non l'erronea ricognizione della fattispecie concreta alla luce delle risultanze di causa, censurabile soltanto sotto il profilo del vizio di motivazione nei limiti dell'articolo 360, comma 1, n. 5, del codice di procedura civile.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Articolo 5, comma 1, della legge 22 aprile 1982, n. 168; articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457; articoli 16 e 17 della legge 17 agosto 1942, n. 1150; articolo 360, comma 1, nn. 3 e 5, del codice di procedura civile.

3. FATTO E SVOLGIMENTO PROCESSUALE

L'Ufficio negava l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa a un atto di compravendita rogato nel 2010, ritenendo scaduto il piano particolareggiato al quale l'acquirente si era conformato.

Il giudice di merito riconosceva il beneficio, qualificando una delibera consiliare del 2007 come approvazione di un nuovo piano di recupero, con vigenza decennale fino al 2017; l'Agenzia proponeva ricorso per cassazione.

4. MOTIVI DI RICORSO

Con unico motivo l'Ufficio deduceva la violazione e falsa applicazione delle disposizioni in materia urbanistica e di agevolazioni per il recupero, richiamando i precedenti secondo cui la permanente efficacia di talune prescrizioni di zona non incide sui benefici fiscali e sostenendo che il venir meno del piano comporta decadenza dall'agevolazione anche quando non imputabile al contribuente.

5. DECISIONE

La Corte dichiara il ricorso inammissibile. Osserva che la questione dedotta non riguarda l'interpretazione delle norme sulle agevolazioni, bensì la qualificazione di un atto amministrativo comunale: stabilire se la delibera del 2007 abbia approvato un nuovo piano di recupero è apprezza-

mento delle risultanze documentali riservato al giudice di merito.

Ribadisce la distinzione fra i due piani: la violazione di legge attiene alla ricognizione della fattispecie astratta, mentre l'erronea ricognizione della fattispecie concreta è deducibile soltanto come vizio di motivazione, nei limiti oggi consentiti. La censura, formulata come violazione di legge ma diretta a un diverso apprezzamento dei documenti, non supera il vaglio di ammissibilità.

6. QUADRO NORMATIVO

L'articolo 5 della legge n. 168 del 1982 assoggetta a imposta fissa di registro e ipotecaria i trasferimenti di immobili compresi in piani di recupero, in favore dei soggetti che attuano il recupero. Il beneficio presuppone dunque due elementi: l'inclusione dell'immobile nel piano e la qualità di attuatore in capo all'acquirente.

La vigenza del piano è questione governata dalla disciplina urbanistica, che fissa in dieci anni l'efficacia dei piani particolareggiati; l'accertamento della sua permanenza alla data dell'atto è perciò preliminare e di natura fattuale, ancorché condizioni l'applicazione della norma tributaria.

7. ORIENTAMENTO GIURISPRUDENZIALE

Sulla decadenza dal beneficio in caso di sopravvenuta inefficacia del piano l'indirizzo di legittimità è consolidato e sfavorevole al contribuente, come mostrano i precedenti richiamati dalla stessa Agenzia.

La decisione in commento non lo contraddice: si arresta prima, sul piano processuale, perché nella specie il giudice di merito aveva accertato l'esistenza di un piano ancora vigente. La distinzione segna il terreno sul quale queste controversie si vincono o si perdono: non l'interpretazione della norma agevolativa, ma la prova documentale della vigenza del piano alla data del rogito.

Pubblicato il 14 settembre 2026 · Redazione MassimarIA

Il commento espone la decisione e il relativo contesto giurisprudenziale a fini informativi; non costituisce parere professionale né sostituisce la valutazione della fattispecie concreta.