Cass. 24.7.2024 n. 20520

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 30895/2019 R.G., proposto

DA

l'Agenzia delle Entrate, con sede in Roma, in persona del Direttore pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato, con sede in Roma, ove per legge domiciliata; RICORRENTE

CONTRO

R.R.;

INTIMATO

avverso la sentenza depositata dalla Commissione tributaria regionale della Toscana il 6 giugno 2018, n. 1108/05/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 27 giugno 2024 dal Dott. [omissis];

RILEVATO CHE:

1. l'Agenzia delle Entrate ha proposto ricorso per la cassazione della sentenza depositata dalla Commissione tributaria regionale della Toscana il 6 giugno 2018, n. 1108/05/2018, che, in controversia su impugnazione di avviso di liquidazione dell'imposta ipotecaria e dell'imposta di bollo in relazione alle trascrizioni di otto accettazioni tacite di eredità in dipendenza di cinque compravendite rogate dal Notaio R.R. da [omissis] (PI), ha rigettato l'appello proposto dall'Agenzia delle Entrate nei confronti del medesimo avverso la sentenza depositata dalla Commissione tributaria provinciale di Pisa il 4 marzo 2016, n. 89/2016, con compensazione delle spese giudiziali;

2. la Commissione tributaria regionale ha confermato la decisione di prime cure - che aveva accolto il ricorso originario - sul presupposto che la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità beneficiasse dell'esenzione prevista per l'imposta ipotecaria e per l'imposta di bollo dall'art. 10, comma 3, del DLgs. 14 marzo 2011, n. 23;

3. R.R. è rimasto intimato;

CONSIDERATO CHE:

1. il ricorso è affidato ad unico motivo, col quale si denuncia violazione/falsa applicazione dell'art. 10, comma 3, del DLgs. 14 marzo 2011, n. 23, nel testo modificato dall'art. 26 del DL 12 settembre 2013, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 novembre 2013, n. 128, in combinato disposto con il comma 1 del medesimo art. 10 e con l'art. 2648 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c.,

per essere stato erroneamente ritenuto dal giudice di appello che la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità potesse essere esente da imposta ipotecaria e da imposta di bollo;

2. il motivo è fondato;

2.1 la questione è stata già scrutinata da questa Corte (Cass., Sez. 5, 30 novembre 2021, n. 37369; Cass., Sez. 5, 20 dicembre 2021, n. 40685, 40686, 40687 e 40689; Cass., Sez. 5, 10 maggio 2022, nn. 14781, 14798, 14799 e 14800; Cass., Sez. 6-5, 22 dicembre 2022, n. 37483) con l'affermazione di principi condivisi dal collegio, a cui si intende dare continuità in questa sede;

2.2 ora, l'art. 10 del DLgs. 14 marzo 2011, n. 23, nel testo modificato dall'art. 26, comma 1, del DL 12 settembre 2013, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 novembre 2013, n. 128, è intervenuto sull'art. 1 della tariffa - parte prima allegata al DPR 26 aprile 1986, n. 131, (testo unico dell'imposta di registro), semplificando la tassazione degli atti traslativi a titolo oneroso di diritti immobiliari (cioè della proprietà di beni immobili in genere e degli atti traslativi o costitutivi di diritti reali di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità ed i trasferimenti coattivi), ed ha previsto nuove aliquote (aliquota "ordinaria" del 9%, aliquota ridotta al 2% nel caso in cui il trasferimento abbia per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle della categoria catastale A/1, A/8 e A/9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis);

2.3 l'art. 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147 (legge di stabilità del 2014) ha apportato un'ulteriore modifica all'art. 1 della suddetta tariffa, per cui: «Se il trasferimento ha per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale: 12 per cento» (poi, 15%, ai sensi dell'art. 1, comma 609, della legge 28 dicembre 2015, n. 208); nelle ipotesi sopra considerate, l'importo minimo della tassazione, come appunto novellata nelle aliquote, non può essere inferiore ad € 1.000,00, mentre con il comma 4 dell'art. 10 del DLgs. 14 marzo 2011, n. 23, sono state abrogate tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali, riguardanti gli atti assoggettati all'imposta di registro; la tassa proporzionale di registro, nella originaria formulazione dell'art. 10 del DLgs. 14 marzo 2011, n. 23 (cioè prima delle modifiche innanzi ricordate), risultava "assorbente" dell'imposta di bollo, delle imposte ipotecaria e catastale, dei tributi speciali catastali e delle tasse ipotecarie, sia per «gli atti assoggettati all'imposta di cui ai commi 1 e 2» (imposta di registro con l'aliquota del 2% o del 9%, e misura minima di € 1000,00), sia per «tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari»;

2.4 recitava, infatti, il comma 3 dell'art. 10 del DLgs. 14 marzo 2011, n. 23: «Gli atti assoggettati all'imposta di cui ai commi 1 e 2 e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie»; il comma 1 dell'art. 26 del DL 12 settembre 2013, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 novembre 2013, n. 128, è successivamente intervenuto per modificare tale disciplina, introducendo, in luogo dell'esenzione integrale dalle imposte ipotecaria e catastale, l'assoggettamento degli atti sopra indicati «a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro cinquanta»; il testo, infatti, risulta così riformulato: «Gli atti assoggettati all'imposta di cui ai commi 1 e 2 e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto o i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro cinquanta»;

2.5 il comma 2 dell'art. 26 del DL 12 settembre 2013, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 novembre 2013, n. 128, recita: «L'importo di ciascuna delle imposte di registro, ipotecaria e

catastale stabilito in misura fissa di euro 168 da disposizioni vigenti anteriormente al 1° gennaio 2014 è elevato ad euro 200"»;

2.6 in conclusione, dall'1 gennaio 2014, per effetto della disposizione di cui al riportato comma 3, tutti gli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso restano «esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie», e sono assoggettati alle imposte ipotecaria e catastale nella misura di € 50,00 ciascuna a prescindere dalle diverse previsioni del DLgs. 31 ottobre 1990, n. 347 (testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecarie e catastali);

2.7 nel caso in esame, oggetto d'imposta è la formalità della trascrizione, destinata a garantire il principio di continuità ex art. 2650 c.c. e tale formalità è possibile solo in forza dell'atto che manifesta l'accettazione stessa, nel senso che è possibile «solo in conseguenza di», ovvero, in quanto diretta conseguenza dell'atto traslativo, l'imposta di registro versata per la pubblicazione dell'atto inter vivos "assorbe" l'imposta di bollo e l'imposta ipotecaria per tutte le formalità ad esso collegate; per cui, il giudice di appello, aderendo alle argomentazioni svolte dalla difesa del notaio rogante, si è espresso, con riferimento alla nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, a favore della applicazione dell'esenzione dall'imposta di bollo e dall'imposta ipotecaria, sul presupposto che «la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità costituisca una formalità direttamente conseguente, ex articolo 2648, terzo comma, del codice civile, alla compravendita del bene oggetto dell'eredità stessa, posta in essere per effettuare un adempimento presso i registri immobiliari: si realizza, pertanto, perfettamente, la fattispecie di esenzione prevista dalla legge»;

2.8 secondo la prospettazione dell'amministrazione finanziaria, anche negli atti di prassi, la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità resta esclusa dall'ambito applicativo del comma 3 dell'art. 10 del DLgs. 14 marzo 2011, n. 23, ed è assoggettata, all'atto della richiesta di formalità, ad imposta ipotecaria nella misura prevista dall'art. 4 della tariffa allegata al DLgs. 31 ottobre 1990, n. 347 - misura elevata, dal 10 gennaio 2014, ad € 200,00 per effetto delle disposizioni di cui all'art. 26, comma 2, del DL 12 settembre 2013, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 novembre 2013, n. 128 - nonché a tassa ipotecaria ed a imposta di bollo;

2.9 la sentenza impugnata si regge essenzialmente sull'affermazione che l'accettazione tacita dell'eredità non costituisce atto antecedente rispetto alla compravendita assoggettata all'imposta di registro di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 10 più volte citato, per cui la relativa trascrizione dipende dall'unico atto costituente "titolo" idoneo al compimento della formalità (art. 2657 c.c.).

2.10 l'art. 1, comma 1-bis, della tariffa allegata al DPR 26 ottobre 1972, n. 642, assoggetta all'imposta di bollo gli «Atti rogati, ricevuti o autenticati da notai o da altri pubblici ufficiali, relativi a diritti sugli immobili, inclusi gli atti delle società e degli enti diversi dalle società, sottoposti a registrazione con procedure telematiche, loro copie conformi per uso registrazione ed esecuzione di formalità ipotecarie, comprese le note di trascrizione ed iscrizione, le domande di annotazione e di voltura da essi dipendenti e l'iscrizione nel registro di cui all'articolo 2678 del Codice civile (...)»; nella relativa nota si precisa, inoltre, che:

«L'imposta è dovuta in misura cumulativa, all'atto della richiesta di formalità, mediante versamento da eseguire con le stesse modalità previste per il pagamento degli altri tributi»; la norma va coordinata con l'art. 10, comma 3, del DLgs. 14 marzo 2011, n. 23, la quale disciplina in maniera specifica, anche per quanto concerne l'imposta di bollo, uno speciale trattamento fiscale per alcune tipologie di atti, con l'applicazione del regime c.d. di assorbimento dei tributi indiretti e della (nuova) imposta fissa di € 50,00 delle imposte ipotecaria e catastale; l'art. 3, comma 2-bis, della tariffa allegata al DPR 26 ottobre 1972, n. 642, prevede per la trascrizione l'imposta in misura fissa di € 59,00 e trova applicazione «fuori dai casi previsti dall'art. 1, comma 1 bis, dal comma 2-ter del presente articolo e dall'art. 4, comma 1-bis»;

2.11 la ricorrente qualifica l'accettazione tacita di cui all'art. 476 c.c. come fattispecie, anche fiscalmente, distinta dal negozio dispositivo avente ad oggetto il bene ereditario, che semmai presuppone la volontà di accettare del disponente, per cui la relativa formalità non ne dipende direttamente, ancorché il "titolo" idoneo alla pubblicità immobiliare sia costituito, per le relative formalità, dal medesimo atto pubblico (cioè, dalla compravendita); ne deriva, quindi, l'esclusione dall'invocato regime esonerativo e l'applicazione di imposte e tasse (imposta ipotecaria, tassa ipotecaria imposta di bollo) nella misura ordinaria in precedenza indicata;

2.12 la tesi della difesa erariale è pienamente condivisibile; muovendo, infatti, dall'analisi letterale dell'art. 10, comma 3, del DLgs. 14 marzo 2011, n. 23, appare chiara la ratio perseguita dal legislatore, che ha espressamente delimitato l'ambito di operatività del regime esonerativo agli «atti assoggettati all'imposta (di registro) di cui ai commi 1 e 2» della disposizione («1. Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi: 9 per cento. Se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis): 2 per cento; 2. Nei casi di cui al comma 1, l'imposta, comunque, non può essere inferiore a 1.000 euro») e soltanto di essi;

2.13 è, dunque, in relazione a siffatta tipologia di trasferimenti, per i quali trova applicazione l'imposta proporzionale di registro del 2%, del 9% e del 12% per cento (ai sensi dell'art. 1 della tariffa - parte prima allegata al DPR 26 aprile 1986, n. 131), ma in ogni caso non inferiore ad € 1.000,00, che (dall'1 gennaio 2014) trova applicazione, secondo quanto disposto dell'art. 10, comma 3, del DLgs. 14 marzo 2011, n. 23, la nuova aliquota fissa (di € 50) delle imposte ipotecaria e catastale, oltre che l'assorbimento della imposta di bollo;

2.14 riguardo ai menzionati tributi, il legislatore ha introdotto un diverso modo di tassazione, attraverso la previsione di ammontare fisso e del regime di c.d. assorbimento della rilevanza fiscale degli atti e formalità direttamente conseguenti all'atto di trasferimento, sempre che correlati alla tipologia di quest'ultimo, per cui mantengono vigore, per gli atti diversi, le regole della imposizione ordinaria; l'ambito di operatività di tale - speciale - regime fiscale non può, quindi, che rimanere circoscritto agli atti e formalità direttamente consequenziali ai trasferimenti di diritti immobiliari sopra ricordati, in quanto posti in essere per effettuare i relativi adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari;

2.15 a tal proposito, la circolare emanata dall'Agenzia delle Entrate il 21 febbraio 2014, n. 2/E (che è stata espressamente richiamata in ricorso), contiene una dettagliata elencazione (ancorché non esaustiva) delle fattispecie rientranti nella nozione di «atti e formalità direttamente conseguenti» (paragrafi 5.1 e 5.2) (in particolare: «le eventuali note di trascrizione in rettifica e domande di voltura in rettifica di formalità relative ad atti di trasferimento assoggettati all'imposta di cui trattasi»; «gli atti di rettifica di meri errori od omissioni materiali, quali quelli di cui all'art. 59-bis della legge 16 febbraio 1913, n. 89, quando relativi ad atti di trasferimento assoggettati all'imposta di registro di cui all'articolo 1 della Tariffa in esame, nonché le correlate formalità di trascrizione e voltura catastale»; «gli atti di identificazione catastale, laddove diretti alla mera precisazione dei dati catastali di beni trasferiti con un atto soggetto all'imposta prevista dal comma 1 ovvero dal comma 2 dell'articolo 10 del decreto»; «gli atti di conferma di precedenti atti traslativi, soggetti all'imposta di cui all'articolo 10, comma 1 e 2, del decreto, diretti a "sanare" l'assenza di allegazioni o menzioni previste dalla normativa urbanistica»; gli «atti di avveramento della condizione sospensiva», giacché «(...) l'atto di avveramento di condizione è qualificabile come atto "direttamente conseguente" e "posto in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari", il medesimo atto e le correlate formalità - nello specifico, l'annotazione alla trascrizione e la conseguente voltura catastale - saranno esenti dall'imposta di bollo,

dalle tasse ipotecarie e dai tributi speciali catastali»; le «vendite con riserva di proprietà», giacché «gli atti con cui, nell'ambito delle compravendite con riserva di proprietà, soggette al regime fiscale 39 di cui all'articolo 10 del decreto, si dà atto dell'avvenuto pagamento del prezzo e del conseguente intervenuto trasferimento del bene possano essere considerati direttamente conseguenti all'atto di compravendita e, quindi, sia l'atto che le correlate formalità pubblicitarie sono esenti da imposta di bollo, da tasse ipotecarie e da tributi speciali catastali, ferma restando l'imposta di registro dovuta sulla quietanza e l'imposta ipotecaria nella misura fissa di 50 euro, da versare in relazione alla richiesta di esecuzione delle formalità nei registri immobiliari»), dalla quale esula la figura dell'accettazione tacita di eredità con la motivazione che: «L'impostazione giuridica dell'istituto ed il tenore testuale del richiamato articolo 476 c.c. (in particolare l'utilizzo del termine "presuppone" e della locuzione "non avrebbe il diritto di fare se non nella qualità di" erede") evidenziano la peculiare natura del legame che sussiste tra l'accettazione tacita e l'atto dispositivo che la presuppone, legame in virtù del quale la prima può ritenersi, se non cronologicamente precedente, quantomeno "funzionalmente antecedente" e, comunque, certamente non "conseguente" al secondo» (paragrafo 5.3);

2.16 preme evidenziare che, fra gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, non rientra affatto l'accettazione tacita di eredità, che costituisce evenienza del tutto occasionale e può configurarsi non solo in presenza di atti di disposizione, ma anche di comportamenti concludenti, desumibili da eventi fattuali, magari risalenti nel tempo, per cui il successivo atto di disposizione rivestito di forma qualificata, come appunto il rogito notarile di compravendita, viene unicamente a concretizzare il requisito formale necessario per rendere pubblico, nei registri immobiliari, l'intervenuto acquisto della qualità di erede, peraltro, da riferire non al singolo bene, ma a tutti i diritti reali immobiliari ricompresi nell'asse ereditario; l'accettazione tacita di eredità esaurisce i propri effetti nell'ambito dei rapporti regolati dal diritto civile, e non può costituire, di per se stessa, titolo idoneo alla trascrizione, ai sensi dell'art. 2657 c.c., tanto da richiedere, secondo autorevole opinione, la pronuncia di una sentenza di accertamento quale unico strumento per consentire la trascrizione dell'acquisto mortis causa; essa costituisce l'oggetto della pubblicità immobiliare e non necessariamente si perfeziona, come già evidenziato, in un momento coincidente con quello di redazione dell'atto dispositivo; quanto sopra va posto in correlazione all'esigenza di depositare nei registri immobiliari, per ragioni di logica del sistema, oltre che di espressa previsione normativa, un titolo idoneo, che abbia la forma minima necessaria per la trascrivibilità e, quindi, che contenga le indicazioni necessarie per predisporre la nota di trascrizione;

2.17 ne discende che il regime esonerativo non si estende a qualsivoglia formalità collegabile ad un determinato atto rogato, ricevuto o autenticato da un notaio o da altro pubblico ufficiale e sottoposto a registrazione con procedure telematiche, nei termini innanzi ricordati, bensì opera con riguardo agli atti e formalità che, all'interno del sistema di pubblicità immobiliare posto a tutela dei diritti, fanno immediato e diretto riferimento agli effetti giuridici "tipici" del negozio prescelto (compravendita, permuta, ecc.), sulla cui sostanza economica viene, in definitiva, misurata la tassazione. (art. 20 del DPR 26 aprile 1986, n. 131, per l'imposta di registro; artt. 2 e 10 del DLgs. 31 ottobre 1990, n. 347, per le imposte ipotecaria e catastale, la cui base imponibile è individuata mediante rinvio all'imposta di registro); in ciò consiste la consequenzialità richiesta dalla norma tributaria tra atti sottoposti a registrazione e note di trascrizione ed iscrizione, domande di annotazione e di voltura, in funzione degli adempimenti che il conservatore dei registri immobiliari (art. 2678 c.c.) è obbligato ed effettuare e che valgono a stabilire la priorità fra trascrizioni, iscrizioni e annotazioni; quel che conta, infatti, è individuare, avuto riguardo agli effetti giuridici dell'atto sottoposto a registrazione rilevanti ai fini della sua qualificazione, che si tratti di un atto traslativo a titolo oneroso della proprietà o di un altro diritto reale su beni immobili soggetto alle nuove disposizioni introdotte dall'art. 10, comma 3, del DLgs. 14 marzo 2011, n. 23, che ha modificato l'art. 1 della tariffa - parte prima allegata al DPR 26 aprile 1986, n. 131, nonché della pubblicità ad esso strettamente collegata;

2.18 si tratta di operazione che comporta la netta rivalutazione del sostrato privatistico presente nell'atto, cioè nel documento che attraverso la pubblicità immobiliare viene reso conoscibile ai terzi, il cui contenuto può consistere in un contratto o in una dichiarazione unilaterale espressione dell'autonomia privata, in un provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa, in un atto processuale, fermo restando che l'imposta di bollo colpisce il documento e non l'atto; la tesi contraria sposta l'attenzione sulle regole della pubblicità immobiliare, e finisce per attribuire alla unicità del "titolo" idoneo alla trascrizione, così come all'esigenza stessa di garantire, nell'interesse generale, la stabilità degli acquisti immobiliari e dei diritti dei terzi (elemento che accomuna le varie forme di pubblicità), un rilievo del tutto improprio rispetto agli interessi dell'erario tutelati; non risulta, invece, concludente l'argomento dell'asserita necessità/obbligatorietà, per il notaio rogante, di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, ove appunto si tratti di immobili di diretta provenienza successoria, onde garantire la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c., determinando la mancanza della trascrizione dell'acquisto mortis causa anche la mancanza di efficacia delle trascrizioni a carico dell'acquirente; la questione, che non attiene alla validità dell'atto dispositivo sottoposto a registrazione (Cass., Sez. 3, 26 maggio 2014, n. 11638), viene inutilmente agitata nella fattispecie esaminata dal momento che l'assoggettamento ad imposta non è legato al profilo della necessità/obbligatorietà della formalità, ovvero della sua indispensabilità; essa trae alimento dal diverso tenore letterale del primo comma dell'art. 2648 c.c., (secondo il quale «si devono trascrivere l'accettazione dell'eredità che importi acquisto dei diritti enunciati nei numeri 1, 2 e 4 dell'art. 2643 o liberazione dai medesimi e l'acquisto del legato che abbia lo stesso oggetto») rispetto al terzo comma del medesimo art. 2648 c.c. (secondo il quale «se il chiamato ha compiuto uno degli atti che importano accettazione tacita dell'eredità, si può richiedere la trascrizione sulla base di quell'atto, qualora esso risulti da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente»);

2.19 va considerato, però, che gli artt. 2671 c.c. e 6 del DLgs. 30 ottobre 1990, n. 347, rendono per il notaio obbligatoria la trascrizione soltanto se l'atto è da lui ricevuto o autenticato, entro trenta giorni dalla data dell'atto stesso, sanzionando il mancato rispetto di tale termine; l'accettazione tacita di eredità, proprio perché non opera sulla base di una espressa dichiarazione di volontà del chiamato e non sempre è correlata ad un atto di per sé trascrivibile, neppure rientra fra gli «atti soggetti a trascrizione» per i quali l'art. 6 del DLgs. 31 ottobre 1990, n. 347, pone l'obbligo di curare la trascrizione in capo al pubblico ufficiale rogante o autenticante;

2.20 occorre, inoltre, considerare che l'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, quale introdotto dall'art. 19, comma 14, del DL 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, contiene due distinte disposizioni: la prima - concernente la conformità catastale oggettiva, ossia la corrispondenza tra lo stato materiale effettivo dell'immobile oggetto del contratto e la rappresentazione catastale del medesimo - dispone che il contratto contenga, oltre all'identificazione catastale ed al riferimento alle planimetrie depositate in catasto, una specifica dichiarazione degli intestatari (sostituibile con una attestazione di un tecnico) di conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto, ed attiene alla sfera della validità del medesimo, stante l'espressa previsione della nullità dell'atto privo del contenuto prescritto; la seconda - concernente la conformità catastale soggettiva, ossia l'identità tra l'autore dell'atto e l'intestatario catastale dell'immobile - fa obbligo al notaio rogante di individuare gli intestatari catastali e di verificare la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari, gli impone il compimento di una determinata attività e tuttavia non introduce un contenuto necessario del contratto, atteso che non prevede alcuna sanzione di nullità dell'atto rogato senza la sua osservanza;

2.21 il mancato rispetto della stessa, come questa Corte ha avuto modo di sottolineare, risolve i propri effetti esclusivamente sul piano della responsabilità delle parti e del notaio (per quest'ultimo,

tanto sul piano disciplinare, quanto su quello dell'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto d'opera professionale) (Cass., Sez. 2, 29 settembre 2020, n. 20526); si tratta, in entrambi i casi, di piani affatto diversi da quello tributario, contrassegnato, attesa la specialità dell'innovativo regime impositivo contemplato dall'art. 10, comma 3, del DLgs. 14 marzo 2011, n. 23, dal principio della tassatività delle norme agevolative/esonerative che, derogando al sistema generale, sono di stretta interpretazione e non possono essere applicate in via estensiva o analogica, in quanto non sono applicabili a casi e situazioni non riconducibili al significato letterale delle norme medesime;

3. in conclusione, alla stregua delle suesposte argomentazioni, valutandosi la fondatezza del motivo dedotto, il ricorso può trovare accoglimento e la sentenza impugnata deve essere cassata; non occorrendo ulteriori accertamenti in fatto, la causa può essere decisa nel merito, ai sensi dell'art. 384, primo comma, ultima parte, c.p.c., con il rigetto del ricorso originario e la conferma dell'avviso di liquidazione;

4. le spese dell'intero giudizio possono essere compensate tra le parti in ragione del recente consolidamento della menzionata giurisprudenza di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e, decidendo nel merito, rigetta il ricorso originario; compensa tra le parti le spese dell'intero giudizio.