



Numero registro generale 11099/2021

Numero sezionale 415/2026

Numero di raccolta generale 2566/2026

Data pubblicazione 05/02/2026

## LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE SEZIONE TRIBUTARIA

Composta da:

Angelo Matteo Socci	Presidente
Valeria Chirico	Consigliere
Margherita Libri	Consigliere Rel.
Carmela Romano	Consigliere
Annachiara Massafra	Consigliere

Oggetto:

*REGISTRO INVIM ACCERTAMENTO
---------------------------------

Ud.16/01/2026 CC

ha pronunciato la seguente

### ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 11099/2021 R.G. proposto da:

[REDAZIONE]

[REDAZIONE] S.r.l. società agricola, in persona del legale rappresentante pro-tempore;  
entrambi rappresentati e difesi dall' Avv. [REDAZIONE];

-Ricorrenti-

Contro

AGENZIA DELLE ENTRATE, in persona del legale rappresentante pro-tempore, rappresentata e difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato;

-Controricorrente-

avverso la sentenza della Commissione tributaria regionale del Veneto n. 523/4/2020, pronunziata il 22 settembre 2020 e depositata il 7 ottobre 2021,

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 16/01/2026 dal Consigliere Margherita Libri.

### FATTI DI CAUSA

1. Con sentenza n. 535/2020, depositata il 7 ottobre 2021, la Commissione tributaria regionale del Veneto, sez. IV, ha rigettato l'appello di [REDACTED] e di [REDACTED] S.r.l., così confermando il decisum di prime cure recante rigetto dell'impugnazione di un avviso di liquidazione dell'imposta di registro dovuta dai contribuenti in relazione alla registrazione di un decreto ingiuntivo, provvisoriamente esecutivo, emesso per il pagamento del saldo prezzo della compravendita di un terreno agricolo.

1.1 - Il giudice del gravame ha rilevato l'infondatezza della questione posta con il secondo motivo dell'appello, essendo stata correttamente liquidata l'imposta di registro in misura proporzionale, secondo quanto previsto dalla Nota II all'art. 8 della tariffa parte I del d.P.R. n. 131/1986, in relazione al decreto ingiuntivo emesso nei confronti dell'acquirente, relativo alla cessione di un terreno agricolo, non soggetta a Iva. Quanto all'invocata natura edificatoria del terreno oggetto della compravendita, la Commissione tributaria regionale ha affermato che "In realtà si tratta di una possibilità edificatoria minima su una vastissima superficie compravenduta di vari ettari; tale possibilità è di tutta evidenza puramente strumentale allo sfruttamento agrario del fondo, ma questo non può certo trasformare il terreno da agricolo ad edificabile, come vorrebbero i contribuenti. Un terreno può dirsi edificabile, rectius suscettibile di utilizzazione edificatoria, quando lo strumento urbanistico che ne regola l'utilizzazione prevede la qualificazione di "terreno edificabile", cosa che nel caso di specie non è.".

2. - I contribuenti ricorrono per la cassazione della sentenza sulla base di un unico motivo.

3. L'Agenzia delle Entrate resiste con controricorso.

## RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con l'unico motivo di ricorso, formulato ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., [REDACTED] e la società

denunciano la violazione dell'art. 8 co. I, lett. b) e dell'allegato "tariffa parte I" del TUR, e la errata applicazione dell'imposta proporzionale.

Deducono, in sintesi, i ricorrenti, che il corrispettivo al pagamento del quale era stata condannata la società, riguardava la cessione di terreno non agricolo ma edificabile, secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica allegato al contratto di compravendita, ed era pertanto soggetto a IVA, con conseguente applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e non proporzionale.

Aggiungono che il riferimento, contenuto nella sentenza impugnata, alla circostanza per cui sono state le stesse parti a qualificare l'operazione come non soggetta ad I.V.A., in sede di stipulazione del contratto di compravendita, sarebbe del tutto irrilevante, non essendo quanto affermato dalle parti decisivo al fine di valutare se un'operazione sia o meno soggetta all'applicazione dell'imposta.

2. Il motivo è inammissibile, in quanto i ricorrenti mirano a una rivalutazione del ragionamento decisorio del giudice del merito.

Pur deducendo apparentemente, una violazione di norme di legge, i ricorrenti mirano, in realtà, alla rivalutazione dei fatti operata dal giudice di merito, così da realizzare una surrettizia trasformazione del giudizio di legittimità in un nuovo, non consentito, terzo grado di merito (Cass. 04/07/2017, n. 8758). Il giudizio, che si vorrebbe demandare a questa Corte, non è l'analisi e l'applicazione delle norme, bensì l'apprezzamento delle prove, rimesso alla valutazione del giudice di merito (Cass. 13/05/2022, n. 17744, Cass. 05/02/ 2019, n. 3340; Cass. 14/01/ 2019, n. 640; Cass. 13/10/ 2017, n. 24155; Cass. 04/04/ 2013, n. 8315).

Con la proposizione del ricorso per cassazione, la parte ricorrente non può rimettere in discussione, contrapponendone uno difforme, l'apprezzamento in fatto dei giudici del merito, tratto dall'analisi degli elementi di valutazione disponibili ed in sé coerente, atteso che l'apprezzamento dei fatti e delle prove è sottratto al sindacato di

legittimità, dal momento che, nell'ambito di quest'ultimo, non è conferito il potere di riesaminare e valutare il merito della causa, ma solo quello di controllare, sotto il profilo logico formale e della correttezza giuridica, l'esame e la valutazione fatta dal giudice di merito, cui resta riservato di individuare le fonti del proprio convincimento e, all'uopo, di valutare le prove, controllarne attendibilità e concludenza e scegliere, tra le risultanze probatorie, quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione" (Cass. 29/10/2020, n. 23872, Cass. 07/04/2017n. 9097).

2.1. La censura, inoltre, non coglie neppure la "ratio decidendi" della sentenza.

Come innanzi rilevato, i ricorrenti contestano, in primo luogo, il riferimento alle dichiarazioni delle parti in sede di stipula del contratto di compravendita di terreno, affermazione che ha costituito tuttavia una mera premessa del ragionamento dei giudici d'appello e non già un argomento decisivo della sentenza. I contribuenti ripropongono, inoltre, i medesimi profili di doglianza già formulati nel giudizio di merito, senza tuttavia censurare la sentenza nella parte in cui ha escluso che una possibilità edificatoria minima su una vastissima superficie compravenduta, peraltro strumentale allo sfruttamento agrario del fondo, possa trasformare il terreno da agricolo ad edificabile.

3. Il ricorso va, in conclusione, rigettato.

4. Le spese del giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

5. Ai sensi dell'art. 13, comma 1 – quater, del d.P.R. n. 115, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis del citato art. 13, se dovuto.

**P.Q.M.**

rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti a corrispondere all'Agenzia delle entrate le spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 5.880,00 a titolo di compenso, oltre alle spese prenotate a debito.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis del citato art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 16/01/2026.

Il Presidente

Dott. ANGELO MATTEO SOCCI