Ordinanza del 02/07/2018 n. 17226 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 6

Testo

Intitolazione:

Imposta di registro - Accertamento e controlli - Vendita immobiliare -Avviso di rettifica e di liquidazione della maggiore imposta - Criterio di comparazione - Inserimento nell'avviso di accertamento - Carenza - Ivalidità dell'atto.

Massima:

Nel caso di controllo di una vendita immobiliare con il criterio di comparazione collegato al valore di immobili sussistenti nella medesima zona, ai fini dell'imposta di registro, l'ufficio fiscale ha l'obbligo di allegare all'avviso l'atto utilizzato per la comparazione nel suo contenuto essenziale. Se quest'ultimo risulta carente, perché non vi sono quelle parti utili a far comprendere il parametro utilizzato per la rettifica, l'atto di controllo sarà invalido.

Massima redatta a cura del Ce.R.D.E.F.

Testo:

Rilevato:

che la Corte, costituito il contraddittorio camerale sulla relazione prevista dall'art. 380 bis c.p.c., delibera di procedere con motivazione semplificata;

che Esperidi Immobiliari s.r.l. propone ricorso per cassazione nei confronti della sentenza della Commissione tributaria regionale della Campania, che aveva rigettato il suo appello contro la decisione della Commissione tributaria provinciale di Napoli. Quest'ultima, a sua volta, aveva respinto il ricorso della società avverso un avviso di accertamento riguardante la rettifica di imposta di registro, per l'anno 2013;

Considerato:

che il ricorso è affidato a due motivi;

che, con il primo, Esperidi Immobiliari s.r.l. lamenta violazione e falsa applicazione della L. n. 212 del 2000, art. 7, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 3: l'Amministrazione non avrebbe dimostrato l'effettiva e tempestiva conoscenza dei documenti indicati come atti di comparazione;

che, col secondo, la ricorrente deduce manifesta illogicità della motivazione della sentenza impugnata, laddove avrebbe ammesso che il preliminare avesse ad oggetto la vendita di un immobile in condizioni fatiscenti e poi che sarebbe stato importante dimostrare le condizioni dell'immobile al momento dell'atto;

che l'intimata si è costituita con controricorso;

che il primo motivo è fondato;

che, sulla scorta della lettura della sentenza impugnata, emerge che l'atto di accertamento conteneva un riferimento solo generico "agli atti di comparazione riguardanti immobili nella stessa zona commerciale", tanto che, a fronte della relativa doglianza in appello, "in sede contenziosa l'Ufficio ha prodotto alcuni degli atti di comparazione menzionati nell'atto impositivo";

che, in tema di imposta di registro, l'avviso di rettifica e di liquidazione della maggiore imposta, riguardante atti che hanno ad oggetto beni immobili, adottato a seguito di comparazione con beni simili, deve ritenersi adeguatamente motivato, ove contenga la riproduzione del contenuto essenziale dell'atto utilizzato per la comparazione, e cioè delle parti utili a far comprendere il parametro utilizzato per la rettifica, essendo anche in questo modo adempiuto l'obbligo di allegare all'avviso l'atto utilizzato per la comparazione (Sez. 65, n. 21066 del 11/09/2017);

che deve dunque reputarsi la carenza ab origine degli elementi in grado precostituire l'eventuale difesa del contribuente;

che il secondo motivo resta assorbito;

che la sentenza impugnata va dunque cassata;

che non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, ai sensi dell'art. 384 c.p.c., la causa può essere decisa nel merito, con l'accoglimento del ricorso introduttivo;

che le spese del giudizio di merito devono essere interamente compensate fra le parti, mentre quelle di cassazione vanno liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, assorbito il secondo, cassa la sentenza impugnata e decidendo nel merito, accoglie il ricorso introduttivo.

Compensa le spese del giudizio di merito e condanna l'Agenzia delle Entrate al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, che liquida, a favore della ricorrente, in Euro 3.000, oltre spese forfettarie in misura del 15%.

Così deciso in Roma, il 7 giugno 2018.

Depositato in Cancelleria il 2 luglio 2018

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza