Ordinanza del 30/01/2018 n. 2189 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 6

Testo

Intitolazione:

Accertamento imposte - Avviso di accertamento - Avviso di accertamento sulla base della stima dell'ute - - Verifica dell'attendibilità da parte del giudice e Contestazione da parte del contribuente - motivazione da parte del giudice - Necessità.

Massima:

Nell' accertamento in base a rettifica del valore di un immobile ad opera della stima dell'UTE -che ha il valore di una semplice perizia di parte - il giudice in sede di controversia deve verificare l'attendibilità di questo atto, in base alle contestazioni fornite dal contribuente, anche se l'atto proviene da un'articolazione dell'Amministrazione finanziaria. L'organo giudicante, successivamente, è tenuto ad esplicitare le ragioni del proprio convincimento.

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

Testo:

Ragioni della decisione

La Corte, costituito il contraddittorio ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c. (come modificato dal D.L. 31 agosto 2016, n. 168 , convertito con modificazioni dalla L. 25 ottobre 2016, n. 197), osserva con motivazione semplificata:

1. Con ricorso, affidato a tre motivi, l'Agenzia delle entrate propone ricorso averso la sentenza della CTR dell'Emilia Romagna che, accogliendo l'appello del contribuente, ha annullato gli avvisi di rettifica e liquidazione emessi a carico B.B. e C.M. per imposte di registro, ipotecaria e catastale (2011), riguardo a due vendite relative a un compendio immobiliare in Bologna, alla via Gaibara. I contribuenti resistono con controricorso e memoria.

2. Col primo e col terzo motivo, i ricorrenti censurano per motivazione apparente o perplessa, nonchè per violazione di norme di diritto sostanziali (D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51), la sentenza d'appello, laddove, premesso che la perizia dell'UTE non costituiva elemento di prova determinante, aveva ritenuto ingiustificate le riprese fiscali operate in presenza di minimi

scostamenti dei valore stimati rispetto a quelli dichiarati e senza tener conto della normale oscillazione dei prezzi di mercato.

2.1 Orbene, riguardo al primo motivo, non ricorre nella specie il vizio di apparente motivazione della sentenza d'appello, perchè non può dirsi impossibile ogni controllo sull'esattezza e sulla logicità del ragionamento del giudice di merito, essendo chiara la ratio decidendi incentrata sulla non decisività probatoria della sola stima dell'UTE e sull'assenza di elementi di riscontro, che giustifichino uno scostamento minimo come quello rilevato all'interno di una normale oscillazione di mercato (Cass., Se. 6-5, 07104/2017, n. 9105). Il che esclude pure l'ipotesi della motivazione perplessa.

2.2 Inoltre, riguardo al terzo motivo, si osserva che - se la rettifica del valore di un immobile si fonda sulla stima dell'UTE, che ha valore di semplice perizia di parte - il giudice di merito, non può considerarla di per se stessa sufficiente a supportare l'atto impositivo, dovendosi verificare la sua idoneità a superare le contestazioni dell'interessato ed a fornire la prova dei più alti valori pretesi (Cass., Sez. 5, 08/05/2015, n. 9357). Di fronte al negativo giudizio della CTR, la difesa erariale, per il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione e il carattere limitato di tale mezzo di impugnazione, era tenuta ad indicare le pertinenti parti della perizia di stima ritenute insufficientemente o erroneamente valutate; il che nella specie manca del tutto, anche con riferimento al necessario apprezzamento delle oscillazioni dei valori di mercato.

3. E', invece, fondato in secondo motivo che, declinato per violazione di norme di diritto sostanziali (D.P.R. n. 131 del 1986, art. 52; art. 1, comma 497, legge finanziaria 2006; D.L. n. 70 del 1988, art. 12), censura la sentenza d'appello, laddove trascura l'incidenza fiscale di una piscina, solo perchè ritenuta abusiva allo stato grezzo". Il carattere illecito dell'eventuale abuso edilizio, in tesi generale, non può tradursi in una ragione di trattamento di favore per il privato; pertanto l'amministrazione deve provvedere alla valutazione dell'immobile sulla base del comune apprezzamento commerciale (Cass., Sei 5, 29/08/2001, n. 11325). Nè rileva che la piscina in questione fosse "allo stato grezzo" (sent. app. pag. 4), poichè tale affermazione va traguardata attraverso il principio generale dettato dall'art. 2645-bis c.c. , secondo cui "si intende esistente l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico", applicabile anche in materia fiscale (v. Cass., Sez. 5, 28/11/2011, n. 29158 e 16/09/2016, n. 18211, in motivazione).

4. Una volta accolto parzialmente il ricorso, la sentenza d'appello va cassata in relazione, con rinvio, anche per le spese, al giudice competente, che, sulla scorta degli enunciati principi di diritto dovrà procedere alle verifiche indicate sub p. 3.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso; rigetta il primo e il terzo motivo di ricorso; cassa la sentenza in relazione al motivo accolto; rinvia la causa alla Commissione Tributaria Regionale dell'Emilia Romagna, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Motivazione semplificata.

Così deciso in Roma, il 19 dicembre 2017.

Depositato in Cancelleria il 30 gennaio 2018

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza