Ordinanza del 10/02/2021 n. 3241 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Intitolazione:

Accertamento - Compravendite immobiliari - Valori OMI.

Massima:

Con riferimento agli accertamenti effettuati in base all'articolo 39, I comma, del DPR 600/1973 e all'articolo 54, III comma, del DPR 633/1972, l'Agenzia delle Entrate può riferirsi come prova dello scostamento tra i valori dichiarati nelle compravendite immobiliari e quelli realmente incassati, ad indizi gravi, precisi e concordanti potendo questi legittimamente consistere anche nei valori OMI, nelle risultanze bancarie per mutuo e nelle differenze tra importi rogitati e importi concessi a mutuo. Inoltre, il convincimento del giudice non presuppone necessariamente una pluralità di indizi, potendo esso legittimamente fondarsi su un unico elemento purché preciso e grave, come nel caso di specie con rIguardo ad una delle cessioni immobiliari stipulate.

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

Testo:

Rilevato che

- Edilcinque srl proponeva ricorso avverso avviso di accertamento, emesso per maggiori ricavi da compravendite di immobili, a fini Ires, Irap ed Iva per l'anno di imposta 2005, in relazione a dodici contratti.

- La Commissione Tributaria Provinciale di Bologna -decidendo nel contraddittorio tra le parti- accoglieva parzialmente (per otto atti di compravendita) il ricorso.

- Avverso detta sentenza proponeva appello principale l'Agenzia delle Entrate e appello incidentale la società contribuente.

- Con la sopra menzionata sentenza la CTR della Emilia Romagna rigettava il primo ed accoglieva il secondo.

Per la cassazione di tale sentenza l'Agenzia delle Entrate propone ricorso affidato ad un unico motivo, al quale resiste con controricorso la società contribuente.

Considerato che

- Il ricorso consta di un unico motivo che reca "Violazione e falsa applicazione dell'art. 39, comma primo, lettera D) DPR 600/1973 e dell'art. 54, comma terzo, DPR 633/1972, nonché degli artt. 2697 e 2729 c.c., in relazione all'art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c."

- La ricorrente censura la sentenza laddove afferma che "l'Ufficio avrebbe dovuto provare lo scostamento fra i valori dichiarati e quelli che erano stati, a suo dire, incassati", atteso che lo stesso "non poteva ritenere che i valori Orni mantenessero" all'epoca -nella vigenza della legge comunitaria 2008-"il valore di prova legale"; ciò non sarebbe avvenuto -si legge ancora nella sentenza impugnata- essendosi l'Ufficio limitato ad utilizzare "solo indizi semplici (valori OMI post legge comunitaria e valutazioni bancarie pre mutuo - quattro compravendite su dodici) o addirittura non-indizi differenze (minime) fra importi (minori) rogitati ed importi (maggiori) concessi a mutuo, per di più per solo tre compravendite su dodici", riconoscendo conclusivamente che "unico indizio definibile grave ..... è quello relativo alla compravendita L. R. ed è rappresentato dalla sottoscritta dal Lorusso, dal venditore e dall'agente immobiliare, proposta non reperita in atti, ma neppure contestata dalla contribuente (proposta euro 250.000,00; importo rogitato euro 225.000,00). La mancanza di una pluralità di indizi gravi, precisi e concordanti comporta la mancata prova anche relativamente a questa compravendita".

Premesso di avere, essa ricorrente, utilizzato i criteri OMI -alla stregua della Legge comunitaria 2008- al solo fine di avviare l'istruttoria (circostanza peraltro riconosciuta dalla stessa CTP), l'Ufficio ha riprodotto per intero la motivazione dell'avviso di accertamento per rappresentare come la CTR abbia omesso di considerare una serie di elementi di fatto offerti dall'Ufficio, sottolineando in particolare -con riguardo alla compravendita Lorusso- l'ammissione da parte della CTR della presenza, in quel contratto, di "indizio definibile grave", salvo poi concludere con la affermazione della "mancata prova anche relativamente a questa compravendita" per effetto della "mancanza di una pluralità di indizi gravi, precisi e concordanti".

- Il motivo è fondato per le ragioni che di seguito si espongono.

- Proprio questa parte della sentenza, per ultimo oggetto di doglianza da parte della ricorrente, è censurabile, dal momento che la CTR, da un lato, afferma che esiste un indizio grave in relazione ad una specifica compravendita per poi, per altro verso, affermare l'assenza di prova rispetto a tale contratto, per l'asserita, genericamente formulate e non motivata assenza di una "pluralità di indizi gravi, precisi e concordanti", senza trascurare poi che il convincimento del giudice non presuppone necessariamente una pluralità di indizi, potendo esso legittimamente fondarsi su un unico elemento, purchè preciso e grave, per come si evince da una consolidata interpretazione della giurisprudenza di legittimità, da cui reputa il collegio di non discostarsi (Cass. n. 2155/2019 e n. 8845/2019, tra le più recenti).

La sentenza va dunque cassata con rinvio, anche per le spese alla Commissione Tributaria Regionale della Emilia Romagna, in diversa composizione, che provvederà ad un nuovo esame.

P. Q. M.

Accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese, alla Commissione Tributaria Regionale della Emilia Romagna, in diversa composizione.

Roma, 29 settembre 2020

Documenti citati



Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza