Ordinanza del 17/02/2021 n. 4141 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:
RITENUTO

Che:

1. (XXXXX) s.r.l. impugnava l'avviso di liquidazione con cui l'Agenzia dell'Entrate, ai fini delle Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale, aveva elevato il valore di un fabbricato ad uso autorimessa sito in Roma acquistato con atto del 19 ottobre 2010 da Euro 200.000 ad Euro 630.000. La Commissione Tributaria Provinciale di Roma accoglieva parzialmente il Ã¢EuroË ricorso riducendo il valore accertato del 25%. La Commissione Tributaria Regionale del Lazio rigettava l'appello della contribuente e l'appello incidentale dell'Agenzia delle Entrate sul rilievo che l'Ufficio aveva determinato il valore del bene sulla base dei valori OMI tenendo conto anche delle quotazioni del listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma e si era avvalso di indagini finanziarie. Tuttavia i valori indicati dall'Ufficio erano stati correttamente ridotti del 25% dai giudici di primo grado dato che i valori OMI di riferimento riguardavano superfici adibite a box singoli mentre il bene di cui si tratta era un garage seminterrato di vetusta costruzione sito in zona periferica e sul quale si riversavano le acque reflue di un giardino esterno.

2. Avverso la sentenza della CTR propone ricorso per cassazione la contribuente affidato a tre motivi illustrati con memoria. Resiste con controricorso l'Agenzia delle Entrate.

CONSIDERATO

Che:

1. Con il primo motivo la ricorrente deduce nullita' della sentenza, ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., comma 1 n. 4, per violazione degli articoli 115 e 116 c.p.c.. Sostiene che la CTR ha ritenuto la legittimita' dell'avviso di accertamento basato sui valori OMI poiche' tali valori erano supportati dalle quotazioni del listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma e da indagini finanziarie. Sennonche' l'agenzia delle entrate non aveva mai specificato nel corso del giudizio di quali indagini finanziarie si trattasse e neppure aveva prodotto il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma. Ne conseguiva che la CTR aveva posto alla base della decisione prove non acquisite al giudizio.

2. Con il secondo motivo deduce violazione di legge, ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3, in relazione al Decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, articolo 51 in quanto la CTR ha ritenuto la legittimita' dell'avviso di accertamento benche' esso fosse basato sui valori OMI che sono privi di valenza probatoria.

3. Con il terzo motivo deduce nullita' della sentenza, ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 4, per carenza di motivazione della sentenza impugnata, non avendo la' CTR esplicitato le ragioni per le quali non era attendibile la perizia di parte da cui si evinceva che, in considerazione delle caratteristiche particolari dell'immobile, il valore accertato avrebbe dovuto essere abbattuto del 50%.

4. Osserva la Corte che il primo motivo di ricorso e' infondato per la ragione che la CTR ha posto alla base della propria decisione un fatto che la contribuente non aveva mai contestato, ovvero che i valori OMI corrispondevano a quelli che si evincevano dalle quotazioni del listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma e da indagini finanziarie. Ed invero dalla narrativa del ricorso si evince che la contribuente si era doluta unicamente dell'improprio riferimento ai valori OMI e del fatto che occorreva tener conto della perizia di parte al fine di determinare correttamente il valore del bene oggetto dell'accertamento.

Questa Corte, invero, ha gia' affermato il principio secondo cui anche nel processo tributario - in quanto' caratterizzato, al pari di quello civile, dalla necessita' della difesa tecnica e da un sistema di preclusioni, nonche' dal rinvio alle norme del codice di procedura civile, in quanto compatibili - e' applicabile il principio generale di non contestazione che informa il processo civile e che trova fondamento non solo nell'articolo 115 c.p.c., ma anche nel carattere dispositivo di tale processo, che comporta una struttura dialettica a catena, nella generale organizzazione per preclusioni successive, che caratterizza in misura maggiore o minore ogni sistema processuale, nonche' nel dovere di lealta' e di probita' previsto dall'articolo 88 c.p.c., che impone alle parti di collaborare fin dall'inizio a circoscrivere la materia effettivamente controversa, e nel principio di ragionevole durata del processo di cui all'articolo 111 Cost." senza che assumano rilevanza, in senso contrario, le peculiarita' del processo tributario, quali il carattere eminentemente documentale dell'istruttoria e l'inapplicabilita' della disciplina dell'equa riparazione per violazione del termine di ragionevole durata del processo (Cass. n. 23710 del 01/10/2018; Cass. n. 1540 del 24/01/2007).

5. Il secondo motivo e' parimenti infondato. Questa Corte, con indirizzo condiviso, ha precisato che: "In tema di accertamento dei redditi di impresa, in seguito alla sostituzione del Decreto del Presidente della Repubblica n. 600 del 1973, articolo 39 ad opera della L. n. 88 del 2009, articolo 24, comma 5, che, con effetto retroattivo, stante la sua finalita' di adeguamehto al diritto dell'Unione Europea; ha eliminato la-presunzione legale relativa (introdotta dal Decreto Legge n. 223 del 2006, articolo 35, comma 3, conv., con modif., dalla L. n. 248 del 2006) di corrispondenza del corrispettivo della cessione di beni immobili al valore normale degli stessi (cosi' ripristinando il precedente quadro normativo in base al quale, in generale, l'esistenza di attivita' non dichiarate puo' essere desunta "anche sulla base di presunzioni semplici, purche' siano gravi, precise e concordanti"), l'accertamento di un maggior reddito derivante dalla predetta cessione di beni immobili non puo' essere fondato soltanto sulla sussistenza di uno scostamento tra il corrispettivo dichiarato nell'atto di compravendita ed il valore normale del bene quale risulta dalle quotazioni OMI, ma richiede la sussistenza di ulteriori elementi indiziari gravi, precisi e concordanti" (Cass. n. 2155 del 2019; Cass. n. 9474 del 2017). Il principio e' applicabile anche all'imposta di registro, con effetto retroattivo, stante la finalita' di adeguamento al diritto dell'Unione Europea (Cass. n. 11439 del 2018). Le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, non costituiscono una fonte tipica di prova del valore venale in

comune commercio del bene oggetto di accertamento, ai fini dell'Imposta di Registro, Ipotecaria e Catastale, essendo idonee a condurre ad indicazioni di valore di larga massima (Cass. n. 25707 del 2015). Il riferimento alle stime effettuato sulla base dei valori OMI non e' quindi idoneo e sufficiente a rettificare il valore dell'immobile, tenuto conto che il valore dello stesso puo' variare in funzione di molteplici parametri (Cass. n. 18651 del 2016; Cass. n. 11439 del 2018; Cass. n. 21813 del 2018). Ne consegue che un avviso di liquidazione fondato esclusivamente sui valori OMI non puo' ritenersi fondato sotto il profilo motivazionale ed, in difetto di ulteriori elementi forniti dall'Agenzia delle entrate, non puo' indicare congruamente il valore venale in comune commercio del bene.

Sennonche' nel caso di specie l'avviso di accertamento non e' fondato solo sui valori OMI ma anche sul fatto che essi corrispondevano a quelli che si evincevano dalle quotazioni del Hstino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma e da indagini finanziarie. Mette conto considerare che il Decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, articolo 51 prevede che l'ufficio finanziario possa procedere alla rettifica del valore indicato nell'atto con riferimento non solo alle compravendite aventi ad oggetto beni similari o al reddita' netto di cui l'imma'bile sia suscettibile' ma anche ad ogni Ã¢EuroË altro elemento, sicche' compete al giudice di merito la valutazione della valenza probatoria degli elementi indicati.

Va rammentato, invero, che questa Corte ha precisato che, in tema di imposta di registro e di INVIM, deve escludersi che, ai sensi e per gli effetti del Decreto del Presidente della Repubblica n. 26 aprile 1986, n. 131, articolo 51, comma 3, - la' dove prevede che l'ufficio, ai fini della rettifica del valore dei beni immobili, puo' fare ricorso a vari parametri, "nonche' ad ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai comuni" -, si configuri un criterio di valutazione non autonomo (alternativo agli altri e idoneo, al pari di essi, a sorreggere l'accertamento), ma semplicemente integrativo rispetto agli altri due criteri in precedenza contemplati dalla norma (il criterio comparativo e quello del reddito). A tal riguardo, l'interposizione della congiunzione "nonche'" non presenta, di per se', alcuna caratteristica lessicale decisiva, posto che alla menzionata congiunzione non e' estraneo il significato di "e anche" (Cass. n. 1961 del 26/01/2018; Cass. n. 2951 del 10/02/2006).

Nel caso di specie la CTR ha ritenuto che il valore fosse stato legittimamente calcolato dall'Ufficio essendo basato sui valori OMI la cui congruita' traeva supporto dalle quotazioni del listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma e dalle indagini finanziarie.

6. Il terzo motivo e' inammissibile. La riforma del 2012 ha l'effetto di limitare la rilevanza del vizio di motivazione, quale oggetto del sindacato di legittimita', alle fattispecie nelle quali esso si converte in violazione di legge e cio' accade solo quando il vizio di motivazione sia cosi' radicale da comportare, con riferimento a quanto previsto dall'articolo 132 c.p.c., n. 4, la nullita' della sentenza per "mancanza della motivazione". In proposito dovra' tenersi conto di quanto questa Corte ha gia' precisato in ordine alla "mancanza della motivazione", con riferimento al requisito della sentenza di cui all'articolo 132 c.p.c., n. 4: tale "mancanza" si configura quando la motivazione manchi del tutto - nel senso che alla premessa dell'oggetto del decidere risultante dallo svolgimento del processo segue l'enunciazione della decisione senza alcuna argomentazione - ovvero... essa formalmente esista come parte del documento, ma le sue

argomentazioni siano svolte in modi) talmente contraddittorio da non per.mettere di individuarla, cioe' di riconoscerla come giustificazione del decisum (Cass. n. 20112 del 2009).

Nel caso di specie la CTR ha motivato la decisione dell'abbattimento del valore determinato dall'Ufficio nel limite del 25% avendo ritenuto condivisibili le valutazioni effettuate dalla CTP, per il che non si profila il vizio denunciato.

7. Il ricorso va, pertanto, rigettato e le spese processuali, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza. Poiche' il ricorso e' stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed e' respinto, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi della L. 24 dicembre 2012, n. 228, articolo 1, comma 17, (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato Legge di Stabilita' 2013), che ha aggiunto al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115, articolo 13, comma 1-quater, della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione integralmente rigettata.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rifondere all'Agenzia delle Entrate le spese processuali che liquida in Euro 5.000,00, oltre alle spese prenotate a debito. Ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1-quater, da' atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma dello stesso articolo 13, comma 1-bis, se dovuto.

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza