Sentenza del 11/05/2018 n. 11473 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

Svolgimento del processo

p..1 La società XXX srl impugnava l'avviso con cui l'Agenzia delle Entrate rettificava il valore della cessione per notar V. atto registrato il 10.11.2004 ed avente ad oggetto un appezzamento di terreno, inserito nel PRG - dichiarato dai contraenti in euro 400.000, valutando l'area in Euro 1.318.000, valore successivamente ridotto ad Euro 981.000, ai fini delle imposte di registro e ipocatastali, adducendo l'inedificabilità dei terreni compravenduti, inquadrabili nel P.R.G. in zona "strade-aree pubbliche", e successivamente, rientranti, secondo la variante n. 37/2002, adottata con Delib. del C.C. di Rieti e confermata da successiva Delib. n. 6 del 2004, in zona F "verde pubblico"; in ogni caso, contestava la congruità del valore determinato dall'ufficio.

La C.T.P. di Rieti pur qualificando come edificabile l'area, escludeva l'applicabilità del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 52, in quanto il valore era stato determinato sulla scorta del Piano di recupero urbano rimasto inattuato e superato dalle varianti al PRG ed accoglieva il ricorso.

Avverso la sentenza di primo grado, l'ufficio interponeva gravame l'ufficio e la contribuente proponeva appello incidentale.

La CTR di Roma respingeva l'appello dell'Agenzia sostenendo che trattandosi di area destinata a zona verde non poteva più essere considerato il Piano di recupero Urbano in virtù del quale era stato rettificato il valore, anche se l'area era limitrofa al centro storico.

Avverso la sentenza n. 80/06/11 della C.T.R. di Roma, ricorre per cassazione l'Agenzia svolgendo due motivi.

Resiste con memoria la contribuente.

Il P.G. ha concluso per l'accoglimento del motivo inerente la determinazione del valore dell'area.

Motivi della decisione

p.. 2. Col primo motivo, si censura la sentenza impugnata per falsa applicazione del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 52 e violazione dell'art. 51 del medesimo D.P.R. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, lamentando l'erroneo accertamento della natura inedificabile dell'area oggetto della cessione - destinata a verde pubblico, in quanto le prescrizioni o i vincoli di destinazione ad area verde non escludono l'edificabilità dell'area, incidendo solo sulla determinazione del valore venale dei terreni.

p..2 Con il secondo motivo si denuncia violazione e falsa applicazione D.Lgs. n. 546 del 1992, art. 2, comma 1 e art. 7, ex art. 360 c.p.c., n. 3, per aver annullato l'atto amministrativo invece di rideterminare l'ammontare dell'imposta dovuta, in quanto l'utilizzabilità limitata di un fondo non esclude la sua edificabilità fiscale, ma incide solo sulla determinazione del valore dell'area. Ciò in quanto l'impugnazione dinanzi al giudice tributario gli attribuisce la cognizione dell'atto diretta anche alla sostituzione dell'atto di accertamento, implicante il dovere del giudice di quantificare la pretesa tributaria, riconducendola a corretta misura.

p..3 Occorre precisare, anzitutto, che il primo motivo di critica posto a fondamento del ricorso dell'Agenzia delle Entrate diversamente da quanto obiettato dal controricorrente - non integra affatto una inammissibile contestazione di merito nella ricostruzione del fatto, ma investe piuttosto la correttezza della qualificazione giuridica datane dai giudici di appello, ovvero della riconduzione della fattispecie concreta, così come acquisita in sentenza, al quadro normativo di riferimento: contestazione, dunque, correttamente ricondotta alla previsione di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

p..4 Altrettanto indubbia appare poi la fondatezza della critica mossa dall'ufficio, atteso che il principio di diritto applicato si appalesa difforme da quello ricavabile dalla più recente giurisprudenza di questa Corte, ormai consolidata nell'affermare il principio opposto secondo cui l'edificabilità delle aree non è esclusa dall'esistenza di vincoli di piano che su di essa incidono, quali appunto il verde pubblico attrezzato, atteso che tali vincoli non sottraggono i terreni al regime fiscale proprio dei suoli edificabili, equiparandoli a quelli assolutamente inedificabili, ma incidono soltanto sulla concreta determinazione del valore venale dei terreni stessi (Cass. n. 7676/2002, n. 12256/2010; n. 31045/2017).

In senso conforme mette conto citare, tra le molte altre: - Cass., Sez. 5, 15 luglio 2016, n. 14503, che ha ritenuto edificabile un'area inclusa in zona destinata dal piano regolatore generale a servizi pubblici o di interesse pubblico (quali parcheggi, strade, verde pubblico attrezzato). La sentenza afferma che se tale inclusione incide senz'altro nella determinazione del valore venale dell'immobile, da valutare in base alla maggiore o minore potenzialità edificatorie, non ne esclude, però, l'oggettivo carattere edificabile, atteso che i vincoli d'inedificabilità assoluta, stabiliti in via generale e preventiva nel piano regolatore generale, vanno tenuti distinti dai vincoli di destinazione che non fanno venir meno l'originaria natura edificabile (v., anche Cass. 20517/2016).

La Corte ha già avuto modo di precisare che i terreni che possono beneficiare del sistema di valutazione automatica di cui al citato D.P.R. n. 131 del 1986, art. 52, comma 4, non sono individuati attraverso una connotazione positiva (destinazione agricola), ma sulla base di un presupposto complesso, in parte positivo (esistenza di strumenti urbanistici), in parte negativo (assenza di previsione di destinazione edificatoria), sicchè soltanto quest'ultimi possono beneficiare della ripetuta valutazione automatica dei suoli a destinazione agricola (Cass. n. 317472012; n. 26924/2006; n. 26137/2005).

Non è in contestazione, nella fattispecie che ne occupa, la circostanza che alla data di registrazione dell'atto di compravendita, e sulla base dell'ancora vigente PRG, il terreno risultasse edificabile, ancorchè in misura limitata.

Di contro, i giudici di merito hanno inteso attribuire rilievo decisivo alla destinazione a verde pubblica dell'area, come se detta destinazione ne escludesse l'edificabilità, ed al superamento del Piano di recupero urbano.

Ed allora, i giudici di merito non hanno fatto corretta applicazione del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 52, comma 4, norma che richiede, come sopra ricordato, sia l'esistenza di strumenti urbanistici, sia l'assenza di previsione di destinazione edificatoria, atteso che, in base al PRG vigente al momento del suo trasferimento, il terreno compravenduto era dotato di indici di edificabilità sia pure limitati.

p..6 Con riferimento al secondo motivo, il processo tributario non è diretto alla sola eliminazione giuridica dell'atto impugnato, ma ad una pronuncia di merito sostitutiva sia della dichiarazione resa dal contribuente che dell'accertamento dell'ufficio. Ne consegue che, ove il giudice tributario ravvisi la parziale infondatezza della pretesa fiscale (e non anche l'assoluta nullità dell'atto), non può limitarsi ad annullare l'atto impositivo che la rappresenta, ma è tenuto a quantificare la corretta pretesa dell'Amministrazione, sia pure entro i limiti tracciati dai "petita" delle parti (Cass. 2014 n. 25317; 2014 n. 24092).

La sentenza va dunque cassata con rinvio alla CTR del Lazio in altra composizione che deciderà la congruità del valore rettificato alla luce dei principi illustrati nonchè in merito alla regolamentazione delle spese anche del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

Accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata, rinviando alla CTR del Lazio in altra composizione, anche per la regolamentazione delle spese di lite.

Così deciso in Roma, il 5 aprile 2018.

Depositato in Cancelleria il 11 maggio 2018

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza