Sentenza del 24/01/2018 n. 1699 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

Svolgimento del processo

1. Con sentenza n. 157/17/12, depositata il 17 ottobre 2012 e non notificata, la Commissione tributaria regionale della Toscana ha rigettato l'appello proposto dall'Agenzia delle entrate nei confronti della società XXXX S.p.a. avverso la sentenza n. 12/03/2911 della Commissione tributaria provinciale di Prato, compensando integralmente tra le parti le spese di lite.

Il giudice di appello ha rilevato che la controversia riguardava l'avviso di rettifica e liquidazione con il quale, al fine della determinazione delle imposte di registro e catastale nonechè delle sanzioni dovute, era stato determinato il maggior valore di un immobile industriale venduto in data 29 giugno 2007 dalla società contribuente.

La CTR ha ritenuto infondate le doglianze finanziario, rilevando che:

- l'Agenzia delle entrate aveva determinato "il valore in modo largamente presuntivo", perchè non aveva potuto effettuare un sopralluogo all'interno dell'edificio;

- l'immobile, censito come fabbricato industriale, avrebbe conservato la destinazione attuale a centrale telefonica, perchè per un cambiamento sarebbero state necessarie radicali trasformazioni;

- sebbene l'immobile fosse locato per la durata di 14 anni ad un canone annuo di Euro 66.346,52 oltre Iva, la sua cessione per l'importo di Euro 868.000,00 non costituirebbe un'operazione antieconomica, in quanto la società venditrice, cedendo il bene, aveva ottenuto immediatamente lo stesso capitale che avrebbe incassato in 14 anni e che aveva potuto subito destinare ad altre operazioni economiche;

- che la circostanza che il bene sia stato venduto dalla società XXXX S.p.a. nel 2007 allo stesso prezzo di acquisto del 2005 non giustificava l'accertamento di maggior valore dell'Agenzia, perchè "il prezzo della vendita finale è certamente superiore a quello dichiarato da XXXX S.p.a. ma comunque largamente inferiore al valore preteso dall'Ufficio";

- che la notevole differenza tra il valore dichiarato dalla contribuente (Euro 868.000,00) e quello oggetto dell'avviso di accertamento (Euro 3.390.000,00) "costituisce preciso elemento sintomatico dell'infondatezza dell'accertamento, perchè fa supporre che il valore della centrale telefonica sul mercato immobiliare sia ben lontano da quello preteso dall'Agenzia delle entrate".

2. Avverso la sentenza di appello, l'Agenzia delle entrate ha proposto ricorso per cassazione, notificato il 17 aprile 2013 ed affidato a quattro motivi.

3. La società XXXX S.p.a. ha resistito con controricorso.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo di ricorso, l'Agenzia delle Entrate ha denunciato - in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 - l'omessa e/o contraddittoria motivazione circa fatti controversi e decisivi per il giudizio. Secondo la ricorrente, la CTR avrebbe ignorato gli elementi di valutazione costituiti dalla stima dell'Agenzia del territorio, dai valori espressi dall'OMI e dalla destina; ione non marginale dell'uso ufficio e, soprattutto non avrebbe tenuto debitamente conto del "fatto (determinante) che la XXXX nè 2005 ha acquistato l'immobile per Euro 868.000,000 e lo ha rivenduto due anni più tardi allo stesso prezzo alla Banca Italease, la quale lo ha rivenuto per Euro 1.219.000,00".

2. Il motivo di ricorso è fondato e deve essere accolto.

La sentenza della CTR ha omesso di considerare gli elementi di valutazione indicati dall'Agenzia ricorrente e, specificamente, la stima dell'Agenzia del territorio e i valori determinati dall'OMI nonchè, in particolare, il dato obiettivo rappresentato dal fatto che, mentre la contribuente, che ha acquistato il bene nel 2005, lo avrebbe rivenduto nel 2007 allo stesso prezzo di acquisito, la successiva acquirente, a sua volta, lo ha rivenduto ad un istituto di credito ad un prezzo notevolmente più alto. Queste omissioni, peraltro, ricorrono in una motivazione in cui è stata rilevata l'incongruità del prezzo di vendita indicato dalla società contribuente in quanto la CTR ha affermato che "il prezzo della vendita finale è certamente superiore a quello dichiarato da XXXX S.p.a. ma comunque largamente inferiore al valore preteso dall'Ufficio".

3. Con il secondo motivo di ricorso, l'Agenzia delle entrate ha denunciato - in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 - l'omessa e/o contraddittoria motivazione circa fatti controversi e decisivi per il giudizio, perchè la CTR, affermando che il bene era utilizzabile solo per lo svolgimento dell'attività industriale, non ha tenuto conto della circostanza, evidenziata con l'appello, secondo cui il contratto di vendita prevedeva anche l'utilizzo ad uso ufficio.

4. Il motivo è fondato e deve essere accolto.

La sentenza della CTR non ha considerato la circostanza che il contratto di vendita prevedeva anche l'utilizzo dell'immmobile ad uso ufficio, limitandosi ad affermare sul punto che la possibilità di un impiego dell'edificio per allocare uffici avrebbe comportato una trasformazione radicale e, comunque, avrebbe avuto in rilievo marginale, senza considerare l'incidenza di questa ulteriore destinazione d'uso, comunque contemplata nel contratto di cessione, sul valore di vendita del bene.

5. Con il terzo motivo di ricorso, l'Agenzia delle entrate ha lamentato - in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 - l'omessa e/o contraddittoria motivazione circa fatti controversi e decisivi per il giudizio, in quanto la CTR, affermando che, a causa dell'impossibilità di effettuare il sopralluogo, la determinazione del valore del bene è avvenuta in modo largamente presuntivo,

ha omesso di considerare gli innumerevoli rilievi descritti in primo grado e ribaditi con l'appello, costituiti dalla valutazione delle caratteristiche dell'immobile, dei valori OMI, della zona di ubicazione e della sua consistenza esterna, tutti elementi presi invece in considerazione dall'Agenzia del territorio, organo tecnico che ha dichiarato non congruo il valore dichiarato dalle parti.

6. Il motivo è fondato e deve essere accolto.

La sentenza della CTR ha definito "largamente presuntivo" l'accertamento di maggior valore compiuto dall'Agenzia delle entrate, perchè i funzionari preposti non avevano potuto effet:uare un sopralluogo all'interno dell'edificio trovato chiuso.

Il mancato accesso all'interno dell'edificio, a fronte della valutazione di altri elementi documentali da cui risultino le dimensioni del manufatto, la sua destinazione d'uso e la sua attuale locazione per finalità industriali, non vale ad inficiare l'accertamento di maggior valore, rendendolo "largamente presuntivo", come invece ha sostenuto la CTR. La decisione di quest'ultima, invece, non ha considerato le caratteristiche dell'immobile, i valori OMI, la zona di ubicazione, la sua consistenza esterna, tutti dati significativi per la determinazione del valore del bene. Il sopralluogo esterno, del resto, ha permesso di appurare l'ubicazione e la conformazione dell'edificio, elementi utili per la stima e, difatti, valutati dall'Agenzia per l'accertamento del maggior valore.

7. Con il quarto motivo di ricorso, l'Agenzia delle Entrate ha denunciato la violazione del D.Lgs. n. 546 del 1992, art. 2 e art. 35, comma 3, e degli artt. 112 e 277 c.p.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, in quanto la sentenza di appello, pur riconoscendo aspetti di ambiguità nelle operazioni poste in essere dalla XXXX S.p.a. - come traspare, in particolare, dall'impiego dell'espressione "residuando peraltro margini di incertezza riguardo al valore dichiarato dalla contribuente, questa Commissione ritiene equa la compensazione delle spese" - non ha proceduto ad alcuna rettifica del valore dichiarato, pervenendo ad una diversa determinazione del maggior valore dell'immobile e quantificando la pretesa erariale entro i limiti della domanda di parte.

8. Il motivo è fondato e deve essere accolto.

Come è già stato illustrato, la CTR ha reputato il prezzo della vendita certamente superiore a quello dichiarato da XXXX S.p.a., aggiungendo, però, di ritenere che sia stato largamente inferiore al valore preteso dall'Ufficio finanziario. In una simile situazione, il giudice di merito avrebbe dovuto procedere alla rettifica del valore dichiarato, pervenendo ad una diversa determinazione del maggior valore dell'immobile in forza degli elementi desumibili dagli atti e sui quali era avvenuto il contraddittorio tra le parti. In tal modo, avrebbe dovuto quantificare la pretesa erariale entro i limiti della domanda di parte.

Secondo l'indirizzo consolidato della giurisprudenza, infatti, dalla natura del processo tributario - il quale non è annoverabile tra quelli di "impugnazione-annullamento", ma tra quelli di "impunazione-merito", in quanto non è diretto alla sola eliminazione giuridica dell'atto impugnato, ma alla pronuncia di una decisione merito sostitutiva sia della dichiarazione resa dal

contribuente che dell'accertamento dell'ufficio - discende che, ove il giudice tributario ritenga invalido l'avviso di accertamento non per motivi formali (ossia per vizi di forma talmente gravi da impedire l'identificazione dei presupposti impositivi e precludere l'esame del merito del rapporto tributario), ma di carattere sostanziale, detto giudice non può limitarsi ad annullare l'atto impositivo, ma deve esaminare nel merito la pretesa tributaria e, operando una motivata valutazione sostitutiva, eventualmente ricondurla alla corretta misura, entro i limiti posti dalle domande di parte (Cass., Sez. 5, n. 6918 del 20/03/2013; Cass., Sez. 5, n. 24611 del 19/11/2014).

9. All'accoglimento dei motivi di ricorso consegue che la cassazione della sentenza impugnata, con rinvio alla Commissione tributaria regionale della Toscana in diversa composizione, che statuirà sulle spese anche del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia anche per la statuizione sulle spese del giudizio di cassazione - alla Commissione tributaria regionale della Toscana in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 21 novembre 2017.

Depositato in Cancelleria il 24 gennaio 2018

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza