Sentenza del 20/07/2018 n. 19356 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

Svolgimento del processo

E.M., venditrice, nonchè P.E., in qualità di legale rappresentante della società A. di P.E. & C. s.a.s., acquirente, impugnavano con separati ricorsi l'avviso di rettifica e liquidazione emesso dall'Agenzia delle entrate di Firenze relativo all'imposta di registro per un atto di compravendita, stipulato il 1 agosto 2003 e registrato il 6 agosto 2003, avente come oggetto un terreno edificabile nel comune di (XXXXX) della superficie catastale di mq 6.270 per un prezzo di Euro 235.000 che l'Ufficio aveva elevato a euro 500.000, basando quest'ultima stima sulla quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (cd. O.M.I.).

La Commissione Tributaria Provinciale di Firenze respingeva i ricorsi; avverso la sentenza proponevano separati appelli sia la E. che il P. e la Commissione Tributaria Regionale della Toscana, riuniti gli appelli, con sentenza n. 80/21/2011 del 22 luglio 2011, accoglieva l'appello dei contribuenti, rilevando che "l'avviso di accertamento fa riferimento esclusivamente alla perizia del 10 luglio 2007 redatta dall'Agenzia del territorio la quale, dopo aver descritto la collocazione urbanistica dell'area, determina il valore in Euro 500.000 facendo presente "che il valore è stato determinato mediante stima sintetico-comparativa in considerazione della zona, della consistenza, della potenzialità edificatoria e dell'appetibilità, tenuto conto dell'ordinarietà del mercato immobiliare dell'epoca in riferimento all'osservatorio valori immobiliari redatto da questo Ufficio". Come si nota, il nucleo della valutazione operata dall'Agenzia del Territorio è esclusivamente il richiamo all'ordinarietà del mercato immobiliare in riferimento all'osservatorio valori immobiliari. Ora, il richiamo ai valori dell'osservatorio valori immobiliari, quale base di un atto di accertamento, è ormai stato ritenuto palesemente illegittimo in quanto contrario al diritto comunitario".

Avverso detta sentenza l'Agenzia delle entrate proponeva ricorso per Cassazione, affidato a tre motivi; si costituiva con controricorso la società A. di P.E. & C. s.a.s. chiedendo il rigetto del ricorso, mentre l' E. non si costituiva.

Motivi della decisione

Con il primo motivo d'impugnazione, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la ricorrente Agenzia delle entrate deduce violazione del D.Lgs. n. 131 del 1986, art. 51, commi 2 e 3 e art. 52, comma 2 bis nonchè D.L. n. 223 del 2006, art. 35 e L. n. 88 del 2009, art. 24 (legge comunitaria del 2008) in quanto la sentenza impugnata si basa interamente sulla circostanza che quest'ultima norma "cancellava definitivamente la possibilità di fondare gli accertamenti fiscali

solo sui valori O.M.I.", mentre in realtà tale norma varrebbe come ammesso dalla stessa sentenza impugnata - ai soli fini IVA (ove rileverebbe il corrispettivo effettivamente pagato, a prescindere dal valore di mercato del bene), e non anche per l'imposta di registro, ove il valore di riferimento su cui pagare l'imposta rimane sempre il valore effettivo del bene, con la conseguenza che il riferimento della sentenza ai valori rappresentati dall'O.M.I. sarebbe corretto.

Con il secondo motivo d'impugnazione, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, l'Agenzia delle entrate deduce violazione e falsa applicazione del D.P.R. n. 131 del 1986, artt. 51 e 52 nonchè del D.L. n. 223 del 2006, art. 35 e della L. n. 88 del 2009, art. 24 (legge comunitaria 2008) in quanto l'intero apparato motivazionale è basato sulla circostanza che fosse intervenuta la legge comunitaria 2008 che "cancellava definitivamente la possibilità di fondare gli accertamenti fiscali solo sui valori OMI", mentre la legge comunitaria non avrebbe in alcun modo svilito l'elevata credibilità statistica e scientifica dei valori degli immobili ottenuti tramite valori OMI. Con il terzo motivo d'impugnazione, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, l'Agenzia delle entrate deduce insufficiente e contraddittoria motivazione in riferimento ad un fatto controverso e decisivo ai fini della soluzione della controversia, in quanto la motivazione della perizia dell'Agenzia del territorio non si basa solo sui valori OMI ma anche sul riferimento ad altri criteri quali la potenzialità edificatoria e l'appetibilità della zona.

I motivi, che per la loro stretta connessione possono essere affrontati congiuntamente, sono fondati.

Infatti, la perizia dell'Agenzia del territorio sulla quale si è basata l'Agenzia delle entrate nell'emettere l'avviso di rettifica e liquidazione per l'imposta di registro non si è limitata a fondarsi e ad adagiarsi acriticamente sui dati O.M.I., ma ha altresì affermato che il valore è stato determinato mediante stima sintetico-comparativa in considerazione della zona, della consistenza, della potenzialità edificatoria e dell'appetibilità dell'immobile nonchè del momento in cui è stato venduto. Ne consegue la conformità dell'atto amministrativo in questione a quanto richiesto da questa Corte per la sua validità: l'atto deve enunciare i criteri astratti in base ai quali è stato determinato il maggior valore, ma non anche gli elementi di fatto utilizzati per l'applicazione di essi, in quanto il contribuente, presa conoscenza del criterio di valutazione adottato, è in condizione di contestare e documentare l'infondatezza della pretesa erariale (Cass. 3 agosto 2012, n. 14027).

Inoltre l'obbligo motivazionale dell'accertamento deve ritenersi adempiuto tutte le volte in cui il contribuente sia stato posto in grado di conoscere la pretesa tributaria nei suoi elementi essenziali e, quindi, di contestare efficacemente "an" ed il "quantum" dell'imposta. In particolare, il requisito motivazionale esige, oltre alla puntualizzazione degli estremi soggettivi ed oggettivi della posizione creditoria dedotta, soltanto l'indicazione dei fatti astrattamente giustificativi di essa, che consentano di delimitare l'ambito delle ragioni adducibili dall'ente impositore nell'eventuale successiva fase contenziosa, restando, poi, affidate al giudizio di impugnazione dell'atto le questioni riguardanti l'effettivo verificarsi dei fatti stessi e la loro idoneità a dare sostegno alla pretesa impositiva, in quanto l'obbligo motivazionale dell'atto impositivo non può essere dilatato sino a ricomprendere l'allegazione di documenti, come quelli attinenti alle fonti

informative ivi richiamate, comunque conoscibili da parte del contribuente" (Cass. 2 marzo 2018, n. 4952; Cass. 21 novembre 2004, n. 21571).

Infine, sempre secondo la giurisprudenza di questa Corte, "le quotazioni O.M.I., risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, ove sono gratuitamente e liberamente consultabili, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicchè, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili dal giudice ai sensi dell'art. 115 c.p.c., comma 2, sono idonee solamente a "condurre ad indicazioni di valori di larga massima" (Cass. 21 dicembre 2015, n. 25707); ciò non di meno l'Amministrazione finanziaria può fare ricorso anche a dette quotazioni, ai fini della valutazione del bene immobile, unitamente ad altri elementi indiziari di giudizio (Cass. 9 febbraio 2018, n. 3197), quali, nella specie, come si è detto in precedenza, la stima sintetico-comparativa che ha fatto riferimento alla zona, alla consistenza, alla potenzialità edificatoria e all'appetibilità dell'immobile nonchè al momento in cui è stato venduto.

Il ricorso dell'Agenzia delle entrate va dunque accolto e la sentenza impugnata va cassata con rinvio alla Commissione Tributaria Regionale della Toscana, in diversa composizione, anche per le spese del presente giudizio, affinchè valuti in concreto se, alla luce dei sopra indicati principi, l'Amministrazione finanziaria abbia utilizzato i dati O.M.I. unitamente ad altri elementi indiziari di giudizio sufficienti a determinare correttamente l'"an" e il "quantum" dell'imposta di registro.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Commissione Tributaria Regionale della Toscana, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 2 maggio 2018.

Depositato in Cancelleria il 20 luglio 2018

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza