Sentenza del 07/09/2018 n. 21813 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Intitolazione:

TRIBUTI ERARIALI INDIRETTI - IMPOSTA DI REGISTRO - DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE - IN GENERE Avviso di liquidazione fondato esclusivamente sulla differenza con i valori OMI - Legittimità - Esclusione - Fondamento.

Massima:

In tema di imposta di registro, l'avviso di liquidazione non può essere fondato esclusivamente sullo scostamento tra il corrispettivo dichiarato nell'atto di compravendita ed il valore del bene risultante delle quotazioni OMI pubblicate sul sito web dell'Agenzia delle entrate, atteso che queste non costituiscono fonte di prova del valore venale in comune commercio, il quale può variare in funzione di molteplici parametri (quali l'ubicazione, la superficie, la collocazione nello strumento urbanistico), limitandosi a fornire indicazioni di massima e dovendo, invece, l'accertamento essere fondato su presunzioni gravi, precise e concordanti.

Massima tratta dal CED della Cassazione

Testo:

Svolgimento del processo

Con atto di compravendita registrato in data 28.2.2003, la società D.V. S.r.l. acquistava da P.V. tre immobili siti in Roma, dichiarando un valore di Euro 668.939,22 che l'Ufficio sottoponeva a valutazione ai sensi del D.P.R. n. 131 del 1986, artt. 51 e 52, rettificandolo in Euro 980.000,00 e notificando una avviso di liquidazione per maggiori imposte di registro, ipotecarie e catastali. La società D.V. impugnava l'avviso di liquidazione innanzi alla CTP di Roma, che accoglieva il ricorso rilevando il difetto di motivazione dell'atto. L'Agenzia delle entrate impugnava la sentenza innanzi alla CTR del Lazio, che accoglieva il gravame atteso che l'Ufficio, per determinare il valore venale in comune commercio dell'immobile destinato ad ufficio, sito nel centro del Comune di Roma, con annessi locali di deposito, aveva fatto riferimento agli elementi rilevati dalla banca dati resa pubblicamente disponibile dall'O.M.I.. La società al contrario non aveva provato la sussistenza di concreti elementi a sostegno delle proprie doglianze. D.V. S.r.l. ricorre per la cassazione della sentenza, svolgendo nove motivi, illustrati con memorie. L'Agenzia delle entrate si è costituita con controricorso.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo di ricorso, si denuncia violazione e falsa applicazione del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 52 e art. 51, comma 3, (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), atteso che la CTR avrebbe dovuto rilevare che anche gli avvisi di rettifica e liquidazione elaborati solamente sulla base delle quotazioni OMI dovevano ritenersi illegittimi in quanto privi di fondamento legislativo.

2. Con il secondo motivo di ricorso, si denuncia omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), atteso che nella sentenza impugnata non sono rilevabili chiarimenti in merito alla carenza di motivazione dell'avviso di liquidazione eccepita dal contribuente nelle controdeduzioni all'appello, con cui si rilevava che l'Ufficio aveva indicato solo i valori OMI utilizzati per rettificare il valore degli immobili senza specificarne il periodo di riferimento impedendo al contribuente di conoscere il metodo di valutazione utilizzato e di verificarne l'esattezza, eccependo, inoltre, che l'unica quotazione disponibile sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per unità ad uso ufficio era del 2006, mentre nessuna quotazione era prevista per i locali ad uso deposito.

3. Con il terzo motivo di ricorso, si denuncia omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo del giudizio (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), atteso che la CTR non avrebbe considerato (o per lo meno avrebbe motivato in modo insufficiente) l'impossibilità di modificare e integrare la motivazione in sede di giudizio in quanto l'Ufficio aveva indicato solo in appello il periodo di riferimento dei valori OMI adottati in sede di valutazione degli immobili.

4. Con il quarto motivo di ricorso, si denuncia omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo del giudizio (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), atteso che la CTR avrebbe omesso di considerare (o per lo meno avrebbe motivato in modo insufficiente) che l'onere di dimostrare la correttezza del valore degli immobili presunto dall'Ufficio fosse in capo alla medesima Amministrazione finanziaria e non al contribuente.

5. Con il quinto motivo di ricorso, si denuncia omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo del giudizio (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), atteso che la CTR avrebbe omesso di considerare (o per lo meno avrebbe motivato in modo insufficiente) l'errata applicazione dei dati OMI da parte dell'Ufficio per la determinazione del valore degli immobili, in quanto aveva adottato dati del secondo semestre del 2005 per la valutazione quando la compravendita era avvenuta in un periodo precedente.

6. Con il sesto motivo di ricorso, si denuncia omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo del giudizio (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5) atteso che la CTR non avrebbe considerato (o per lo meno avrebbe motivato in modo insufficiente) l'assenza di quotazioni per le unità immobiliari uso deposito e l'incertezza del metodo di valutazione applicato dall'Ufficio.

7. Con il settimo motivo di ricorso, si denuncia omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo del giudizio (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), atteso che la CTR avrebbe omesso di considerare (o per lo meno avrebbe motivato in modo insufficiente) l'errata valutazione dell'appartamento ad uso ufficio.

8. Con l'ottavo motivo di ricorso, si denuncia omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo del giudizio (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), giacchè la CTR avrebbe omesso di considerare (o per lo meno avrebbe motivato in modo insufficiente) il mancato adeguamento da parte dell'Ufficio delle quotazioni sulla base degli indici ISTAT.

9.Con il nono motivo di ricorso si denuncia contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo del giudizio (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), atteso che la CTR avrebbe omesso di considerare (o per lo meno avrebbe motivato in modo insufficiente) la presenza di elementi specifici di carattere oggettivo che avrebbero dovuto incidere sulla valutazione degli immobili effettuata dall'Ufficio.

10. I motivi di censura, da esaminarsi congiuntamente, in quanto inerenti alla medesima questione, sono fondati.

10.1. La questione sottoposta all'esame della Corte fa riferimento all'eccepito difetto di motivazione dell'avviso di rettifica e liquidazione di maggiori imposte di registro, ipotecarie e catastali relative alla compravendita di immobili (nella specie, due locali deposito ed un appartamento ad uso ufficio) redatto dall'Ufficio sulla scorta dei dati desumibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, da cui è stato desunto il valore venale in comune commercio dei beni.

Questa Corte, con indirizzo condiviso, ha precisato che: "In tema di accertamento dei redditi di impresa, in seguito alla sostituzione del D.P.R. n. 600 del 1973, art. 39 ad opera della L. n. 88 del 2009, art. 24, comma 5, che, con effetto retroattivo, stante la sua finalità di adeguamento al diritto dell'Unione Europea, ha eliminato la presunzione legale relativa (introdotta dal D.L. n. 223 del 2006, art. 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 (così ripristinando il precedente quadro normativo in base al quale, in generale, l'esistenza di attività non dichiarate può essere desunta "anche sulla base di presunzioni semplici, purchè siano gravi, precise e concordanti"), l'accertamento di un maggior reddito derivante dalla predetta cessione di beni immobili non può 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. 9474 del 2017). Il principio è applicabile anche all'imposta di registro, con effetto retroattivo, stante la finalità 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, per aree edificabili del medesimo comune, non è quindi idoneo e sufficiente a rettificare il valore dell'immobile, tenuto conto che il valore dello stesso può variare in funzione di molteplici parametri quali l'ubicazione, la superficie, la collocazione nello strumento urbanistico, nonchè lo stato delle opere di urbanizzazione (Cass. n. 18651 del 2016; Cass. n. 11439 del 2018).

10.2. Ne consegue che un avviso di liquidazione fondato esclusivamente sui valori OMI non può ritenersi fondato sotto il profilo motivazionale ed, in difetto di ulteriori elementi forniti dall'Agenzia delle entrate, non può indicare congruamente il valore venale in comune commercio del bene.

La CTR non ha fatto buon governo dei principi espressi, atteso che, sul semplice presupposto delle quotazioni OMI, ha ritenuto congruo l'accertamento di valore degli immobili oggetto di compravendita, con conseguente maggiore irrogazione di imposte di registro, ipotecarie e catastali.

11. Il ricorso va, pertanto, accolto, e la sentenza impugnata cassata e, non essendo necessari ulteriori accertamenti in fatto, decidendo nel merito, va accolto il ricorso introduttivo proposto dalla società contribuente. Le spese di lite dei gradi di merito, in ragione del recente consolidarsi della giurisprudenza di legittimità sulle questioni oggetto di causa, rispetto all'epoca della introduzione della lite, vanno interamente compensate tra le parti, mentre le spese del giudizio di legittimità seguono la soccombenza liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie il ricorso introduttivo proposto dalla contribuente. Le spese di lite dei gradi di merito vanno interamente compensate tra le parti, mentre la soccombente va condannata al rimborso delle spese del giudizio di legittimità, liquidate in Euro 5000,00 per compensi oltre spese forfetarie e accessori di legge.

Così deciso in Roma, il 4 giugno 2018.

Depositato in Cancelleria il 7 settembre 2018

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza