Sentenza del 14/11/2018 n. 29295 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

RITENUTO IN FATTO

L'Agenzia delle Entrate notificava a G.C.E., nella qualità di acquirente, avviso di rettifica e liquidazione con cui, con riferimento all'atto di compravendita a rogito Notaio V.G. del 27 giugno 2005 di un complesso immobiliare composto da sei fabbricati e da un appezzamento di terreno agricolo rettificava, ai sensi del D.P.R. n. 131 del 1986, artt. 51 e 52, il valore dichiarato elevandolo da Euro 541.200,00 a Euro 1.972.400,00.

Il contribuente impugnava l'avviso e il ricorso veniva rigettato dalla CTP di Roma.

Proposto appello da parte contribuente, la CTR del Lazio con sentenza n. 185/38/12 depositata il 16 febbraio 2012 lo accoglieva parzialmente limitatamente alla parte in cui era stato rettificato il valore del terreno, sul presupposto che il complesso immobiliare ricadeva in Zona N-Verde pubblico ed era soggetto a vincoli del piano territoriale paesistico Valle dell'Aniene, circostanza che ne escludeva qualsiasi possibilità edificatoria con conseguente necessità di valutare i terreni in oggetto applicando i valori agricoli medi nell'area.

Avverso la sentenza il contribuente ricorre per cassazione affidando il gravame a quattro motivi.

L'Agenzia delle Entrate resiste con controricorso.\

RITENUTO IN DIRITTO

1. Con il primo motivo il contribuente deduce violazione e falsa applicazione del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 52 comma 2 bis, e L. n. 212 del 2000, art. 7 comma 1, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3. In particolare lamenta che la CTR avrebbe erroneamente confermato la validità della motivazione dell'avviso di rettifica e liquidazione nonostante questo si basasse su stime relative ad immobili ritenute dall'Ufficio similari ma non allegate all'avviso stesso.

La censura non è fondata.

1.1. Va qui richiamato il principio secondo cui la motivazione di un avviso di rettifica e di liquidazione ha la funzione di delimitare l'ambito delle ragioni adducibili dall'Ufficio nell'eventuale successiva fase contenziosa, e di consentire al contribuente l'esercizio del diritto di difesa, e che, pertanto, fermo restando l'onere della prova gravante sull'Amministrazione, è sufficiente l'enunciazione dei 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 (da ultimo, Cass. n.3197/2018; Cass. n. 22148/2017; Cass. n. 11560/2016). L'obbligo di allegare l'atto preso in comparazione è adempiuto anche mediante la riproduzione nell'avviso di rettifica del contenuto essenziale di quell'atto, ossia delle parti utili a far comprendere quale parametro l'Agenzia abbia utilizzato per la rettifica (Cass. n. 6914 del 2011; Cass. 9032 del 2013, Cass. n. 21066 del 11/09/2017) Nella specie la CTR ha osservato che nell'avviso di rettifica erano indicati gli atti specifici utilizzati da comparazione e gli estremi della registrazione e che in tal modo era stato consentito al contribuente di estrarne copia e di contestarli nella maniera opportuna.

2. Con il secondo motivo il ricorrente lamenta motivazione insufficiente in ordine ad un fatto controverso e decisivo per il giudizio, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5. Lamenta in particolare che la CTR motivando genericamente non aveva tenuto in alcun conto le difese svolte in relazione alla non similarità degli immobili presi a raffronto dell'Ufficio con quelli oggetto di rettifica.

3. Con il terzo motivo il ricorrente lamenta omessa motivazione in ordine ad altro fatto controverso e decisivo per il giudizio in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5. Lamenta in particolare che la CTR non aveva preso in esame le censure sulla congruità del valore dei fabbricati alla luce della perizia di parte prodotta in atti.

I motivi possono essere trattati congiuntamente in quanto strettamente connessi.

Le censure non sono fondate.

3.1. Le censure motivazionali non conferiscono al giudice di legittimità il potere di riesaminare il merito della vicenda, bensì la sola facoltà di controllare - sotto il profilo della correttezza giuridica e della coerenza logico-formale - le argomentazioni svolte dal giudice di merito, cui "spetta in via esclusiva il compito di individuare le fonti del proprio convincimento, di assumere e valutare le prove, di controllarne l'attendibilità e la concludenza, di scegliere, tra le complessive risultanze del processo, quelle ritenute maggiormente idonee a dimostrare la veridicità dei fatti ad essi sottesi, dando così liberamente prevalenza all'uno o all'altro dei mezzi di prova acquisiti, salvo i casi tassativamente previsti dalla legge" (ex multis, Cass. n. 742/2015).

Di conseguenza, il preteso vizio di motivazione "può dirsi sussistente solo quando, nel ragionamento del giudice di merito, sia rinvenibile traccia evidente del mancato (o insufficiente) esame dei punti decisivi della controversia, prospettati dalle parti o rilevabili d'ufficio, ovvero quando esista insanabile contrasto tra le argomentazioni complessivamente adottate, tale da non consentire l'identificazione del procedimento logico-giuridico posto a base della decisione" (ex multis, Cass. n. 8718/2005). Inoltre, l'omissione o insufficienza della motivazione resta integrata solo a fronte di una totale obliterazione di elementi che potrebbero condurre ad una diversa decisione, ovvero di una palese illogicità del tessuto argomentativo, ma non anche per eventuali divergenze valutative sul significato attribuito dal giudice agli elementi delibati, non essendo il giudizio per cassazione un terzo grado di merito (Cass. S.U. n. 24148/2013; Cass. n. 12779/2015 e n. 12799/2014).

Al riguardo, come precisato da questa Corte (Cass., sez. un., 3 giugno 2013, n. 13902) la consulenza di parte costituisce una semplice allegazione difensiva a contenuto tecnico, priva di autonomo valore probatorio, posto che il contenuto tecnico del documento non vale ad alterarne la natura, che resta quella di atto difensivo.

D'altro canto, è principio consolidato che il giudice del merito non sia tenuto a confutare tutte le singole argomentazioni delle parti, essendo solo tenuto ad argomentare in modo immune da vizi l'esito della decisione.

Nella specie la CTR ha implicitamente disatteso la perizia di parte sul presupposto della correttezza dell'operato dell'Ufficio che "anche attraverso la stima aveva assolto l'onere della prova a suo carico; la validità e attendibilità della stima era confermata dal fatto che era stata effettuata a seguito di sopralluogo condotto al fine di acquisire tutti gli elementi probatori". La CTR ha inoltre evidenziato che la stima "solo in ultima analisi" aveva preso in considerazione la consistenza e la posizione del contesto urbano, in ciò "supportata dal sistema sintetico-comparativo basato sul confronto con altre precedenti stime eseguite dal medesimo ufficio che erano state riportate in dettaglio riproducendone il contenuto essenziale".

4. Con il quarto motivo deduce violazione del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 52, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3. In particolare lamenta la mancata applicazione del criterio automatico di valutazione per i 4 fabbricati (su 6) dotati di rendita catastale.

La censura non è fondata.

Secondo un indirizzo cui il Collegio intende dare continuità, opera in materia il principio, cui la CTR ha prestato osservanza, per cui "in tema di imposta di registro, il D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 52, laddove stabilisce un limite al potere di accertamento dell'Ufficio in ordine agli atti concernenti immobili, ha come presupposti applicativi il fatto che il cespite oggetto dell'atto da registrare, sia dotato di rendita catastale ed il fatto che il contribuente abbia indicato il valore attribuito al bene così da permettere il rapporto tra valore cd. automatico e catastale (Cass. 5543/2013; Cass. 22207/2011; 3927/2002 e, più in generale anche per altre imposte, altresì Cass. 6417/2003).

Ne consegue che detta norma non può trovare applicazione quando, come nella specie, il contribuente ha dichiarato un valore complessivo per tutti i beni, mentre l'atto da registrare aveva ad oggetto 6 immobili, di cui 2 a cui non era stata attribuita la rendita catastale.

Il ricorso deve essere, conseguentemente, rigettato. Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il contribuente al pagamento delle spese processuali che liquida in Euro 4.800.00 oltre alle spese prenotate a debito.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 9 ottobre 2018.

Depositato in Cancelleria il 14 novembre 2018

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza