Sentenza del 05/12/2018 n. 31412 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

M.T. propone ricorso, affidato a cinque motivi, illustrati con memoria, avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale del Lazio, indicata in epigrafe, che ha accolto l'appello dell'Agenzia delle Entrate, e riformato la decisione di primo grado, che aveva annullato l'avviso di rettifica e liquidazione emesso nei confronti della contribuente, riguardo alla compravendita di terreno con sovrastante manufatto, sito nel Comune di Rocca Priora, località Piani di Calano, per il corrispettivo di Euro 5.000,00, di cui era stato elevato il valore, sulla base della stima dell'Agenzia del Territorio, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Il giudice di appello, in particolare, osservava: che il valore di stima dell'immobile era congruo perchè contemplava una riduzione del 60 per cento, essendo il manufatto non ancora ultimato al momento della compravendita; che l'ordinanza comunale di demolizione, misura sanzionatoria successivamente disposta anche dal Tribunale Penale di Velletri, con sentenza n. 96 del 2007, depositata l'11 aprile 2007, non risultava avere avuto esecuzione, essendo l'immobile "regolarmente classato come da visura effettuata nel catasto fabbricati", che, infine, si trattava di costruzione dichiaratamente conforme alle norme urbanistiche, oggetto di domanda di sanatoria.

L'Agenzia delle Entrate resiste con controricorso.

Motivi della decisione

Con il primo motivo, la ricorrente censura la sentenza, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 4, per violazione dell'art. 166 c.p.c. e degli artt. 2697, 2699 e 2700 c.c., nonchè dei principi in tema di distribuzione dell'onere della prova, in quanto la sentenza impugnata ha attribuito alla perizia, di stima dell'Agenzia del Territorio rilievo probatorio decisivo, benchè la stessa abbia valore di semplice perizia di parte, e l'Ufficio non abbia dimostrato la comparabilità dell'immobile oggetto di causa con quelli indicati nel documento.

Con il secondo motivo, la ricorrente censura la sentenza, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, per omessa motivazione su un fatto controverso e decisivo per il giudizio, rappresentato dalla congruità del rettificato valore dell'immobile, in quanto il giudice di appello non esplicita le ragioni della sua decisione.

Con il terzo motivo, la ricorrente censura la sentenza, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, per violazione dell'art. 115 c.p.c., in quanto il giudice di appello non ha considerato che l'intervenuta notifica della ordinanza di demolizione adottata dal Comune di Rocca Priora,

misura disposta anche dalla sentenza del Tribunale Penale di Velletri, divenuta definitiva, rendevano del tutto irrilevante la domanda di sanatoria del manufatto abusivo.

Con il quarto motivo, la ricorrente censura la sentenza, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per violazione della L. n. 47 del 1985, artt. 32, 33, 35 e 41, L.R. Lazio n. 29 del 1997, artt. 27 e 28, P.R.G. del Comune di Rocca Priora, art. 12, R.D.L. n. 652 del 1939, artt. 1 e 2, in quanto il giudice di appello ha desunto la conformità della costruzione alla normativa urbanistica sulla scorta delle dichiarazioni contenute nell'atto di compravendita circa l'assenza di prescrizioni vincolistiche e della intervenuta presentazione della domanda di sanatoria, senza considerare che nessun diritto poteva vantare la parte privata all'ottenimento del condono, restando irrilevante, ai fini della valutazione del bene compravenduto, anche l'iscrizione in catasto.

Con il quinto motivo, la ricorrente censura la sentenza, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, per omessa motivazione su un fatto controverso e decisivo per il giudizio, rappresentato vuoi dalla conformità urbanistica del manufatto, vuoi dalla domanda di sanatoria, circostanze contraddittoriamente assunte a fondamento del preteso maggior valore dell'immobile compravenduto.

Le prime due censure, che possono essere scrutinate congiuntamente per ragioni di connessione logica, sono fondate e meritano accoglimento.

La rettifica del valore di un immobile de quo si fonda sulla stima dell'Agenzia del Territorio (ex UTE), che la ricorrente deduce avere valore di semplice perizia di parte e che, pertanto, non può essere considerata di per se stessa sufficiente a supportare l'atto impositivo, dovendo il giudice di merito motivatamente verificare la sua idoneità a superare le contestazioni dell'interessato, ed a fornire la prova dei più alti valori pretesi.

La ricorrente contesta, altresì, a fronte del contrario giudizio espresso sul punto dalla CTR del Lazio, l'incidenza fiscale del valore attribuito al manufatto abusivo realizzato, ma non ultimato, ad opera di terzi, sul terreno oggetto di trasferimento, ed evidenzia che siffatta qualità negativa del bene ne escluderebbe la comparabilità con gli immobili (villino, appartamento, fabbricato), legittimamente edificati, presi a raffronto nella suindicata perizia di stima, essendo incontestata, peraltro, la intervenuta adozione della misura della demolizione, sia da parte del Comune di Rocca Priora, che del Tribunale Penale di Velletri, circostanza che rendeva ininfluenti, tanto le dichiarazioni contenute nel rogito notarile circa la sanabilità dell'abuso, quanto la pendenza di una domanda di condono edilizio.

Orbene, le doglianze della contribuente circa "la indubbia valenza" probatoria attribuita dal giudice di appello alla perizia di stima dell'Agenzia del Territorio, in quanto "di provenienza pubblica", sono fondate, stante l'orientamento di questa Corte per cui "In tema di accertamenti tributari, qualora la rettifica del valore di un immobile si fondi sulla stima dell'UTE o di altro ufficio tecnico, che ha il valore di una semplice perizia di parte, il giudice investito della relativa impugnazione, pur non potendo ritenere tale valutazione inattendibile solo perchè proveniente da un'articolazione dell'Amministrazione finanziaria, non può considerarla di per sè sufficiente a supportare l'atto impositivo, dovendo verificare la sua idoneità a superare le contestazioni

dell'interessato ed a fornire la prova dei più alti valori pretesi ed essendo, altresì, tenuto ad esplicitare le ragioni del proprio convincimento." (Cass. n. 9357/2015).

L'Amministrazione finanziaria, nel giudizio tributario, si pone sullo stesso piano del contribuente, sicchè la relazione di stima di un immobile, redatta dall'Ufficio tecnico erariale o da altro organismo interno all'amministrazione stessa, e da quest'ultima prodotta in giudizio, costituisce una relazione tecnica di parte, e non una perizia d'ufficio, a cui, pertanto, va attribuito il valore di atto pubblico solo per quel che concerne la sua provenienza, non anche per quel che riguarda il suo contenuto estimativo.

In merito alla incidenza, ai fini impositivi, della natura abusiva del manufatto eretto sul terreno, che in quanto accessione (art. 934 c.c.) costituisce parte integrante dell'oggetto dell'atto traslativo tassato, la relativa questione, che si riflette anche sulla contestata sufficienza della perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate a supportare il preteso maggior valore dell'immobile, non risulta adeguatamente affrontata, e risolta, dalla sentenza impugnata.

Si tratta di un accertamento di fatto, non congruamente motivato, e per questo sindacabile nel presente giudizio di legittimità, stante la genericità delle affermazioni volte a svalutare, nel caso concreto, l'incidenza della natura abusiva del manufatto sul valore di mercato del compendio trasferito, costituente base imponibile delle maggiori imposte pretese, fermo restando il principio, affermato da questa Corte, secondo cui "il carattere illecito dell'eventuale abuso edilizio, in tesi generale, non può tradursi in una ragione di trattamento di favore per il privato; pertanto l'amministrazione deve provvedere alla valutazione dell'immobile sulla base del comune apprezzamento commerciale" (Cass. n. 2189/2018; n. 11325/2001).

E' appena il caso di rilevare che la costruzione del predetto manufatto non era ultimata all'epoca del trasferimento, e che la stessa sentenza impugnata evidenzia che per tale ragione "il valore dell'immobile è stato ridotto del 60%".

Accolti, in conclusione, gli esaminati motivi di ricorso, con assorbimento degli altri motivi, la impugnata sentenza va cassata, con rinvio alla Commissione Tributaria Regionale del Lazio, in diversa composizione, anche per la regolamentazione delle spese del giudizio di legittimità.

intimata Agenzia delle Entrate, delle spese del giudizio di legittimità, determinate come in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte, accoglie il primo ed il secondo motivo di ricorso, dichiara assorbiti gli altri motivi, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Commissione Tributaria Regionale del Lazio, in diversa composizione, anche per le spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 7 novembre 2018.

Depositato in Cancelleria il 5 dicembre 2018

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza