Sentenza del 02/03/2018 n. 4948 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

Svolgimento del processo

1. Con atto registrato il 24.7.2006 C.A. e G.S. hanno venduto alla A.R. Industrie Alimentari S.p.a. un vasto appezzamento di terreno comprensivo di un fabbricato e di aree pertinenziali, in agro del Comune di Foggia. L'Agenzia delle Entrate, in sede di accertamento, ha elevato il valore del terreno da Euro 1.750.000 ad Euro 4.134.786, richiedendo alle parti il pagamento delle maggiori imposte, oltre alle sanzioni ed interessi. Ciò sulla scorta della diversa destinazione urbanistica dei terreni, passati da agricoli a edificabili con deliberazione derogatoria del Consiglio comunale, allo scopo di consentire alla società acquirente la realizzazione di un insediamento industriale agro-alimentare.

2. Con separati atti le parti acquirenti e venditrici hanno adito la CTP di Foggia, adducendo vizi di legittimità e di merito dell'atto accertativo.

3. La CTP, previa riunione dei ricorsi, li ha accolti, compensando le spese di giudizio, ritenendo sostanzialmente non provato il maggior valore accertato.

4. Il successivo gravame proposto dall'Ufficio è stato respinto dalla CTR di Bari, sez. staccata di Foggia, con sentenza depositata il 22.10.2010.

5. L'Agenzia delle Entrate chiede la cassazione della sentenza di appello, con ricorso affidato a sei motivi.

6. La contribuente C.A. resiste con controricorso e con memoria ex art. 378 c.p.c..

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo l'Ufficio lamenta la violazione di legge per avere la CTR dichiarato l'inammissibilità dell'appello per mancanza di motivi, nonostante nella stessa sentenza ammetta l'esistenza del motivo di censura dedotto riguardante il vizio di motivazione.

Il motivo è privo di pregio, posto che l'appello del ricorrente non è stato dichiarato inammissibile: dalla mera lettura della sentenza impugnata si ricava che la CTR ha esaminato nel merito la vicenda sottoposta al suo giudizio, sicchè la doglianza si rivela ultronea.

2. Con i motivi dal secondo al sesto l'Agenzia ricorrente lamenta diversi vizi motivazionali sul fatto controverso e decisivo attinente alla prova del maggior valore dei fondi compravenduti, in

particolare: deduce che la sentenza è apodittica laddove afferma che le prove addotte dall'Ufficio non sono idonee a fornire valida dimostrazione del valore accertato; sostiene che la sentenza erra nell'attribuire valore decisivo al prezzo dichiarato nell'atto di compravendita, trattandosi dell'atto oggetto di accertamento, senza considerare la diversa vocazione edificatoria assunta dal terreno in virtù della delibera comunale; deduce che la motivazione non considera l'effettivo valore venale del cespite, omettendo di procedere ad un'analisi compiuta e ad una valutazione di carattere estimativo del bene; espone che la CTR assume che la congruità del prezzo deve tener conto dei costi sostenuti dall'impresa per rendere edificabile l'area acquistata, ma rileva come tali costi non siano corroborati da alcuna documentazione; denuncia che la CTR ha omesso di motivare in merito alla destinazione urbanistica dei fondi oggetto del foglio n. 179 e designati con le particelle individuate dalla delibera n. 185/2005, precisando che trattasi di particelle vocate a zona industriale edificabile, per le quali i giudici avrebbero dovuto necessariamente constatare l'inadeguatezza del prezzo convenuto, considerato interamente agricolo.

2.1. Si tratta di censure fondate nei termini di seguito indicati.

2.2. E' incontroverso in atti che il Consiglio comunale deliberava, in via derogatoria alle disposizioni sancite nei piani urbanistici, la edificabilità dei terreni in questione, allo scopo di consentire alla società compratrice la realizzazione di un insediamento industriale agro-alimentare.

2.3. A fronte di ciò, la motivazione della sentenza impugnata è gravemente carente nella parte in cui non tiene adeguatamente conto di tale pregnante variazione di destinazione urbanistica, che non può non incidere contrariamente a quanto ritenuto dal giudice di appello - sulla determinazione del valore venale dei terreni. Tale incidenza non è stata adeguatamente valorizzata dal giudice di merito, posto che la stessa è stata illogicamente svalutata con argomentazioni generiche e pretestuose, oltre che giuridicamente erronee, in quanto non rispettose del dato normativo che impone, ai sensi del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51, una valutazione del valore venale del bene che tenga conto, fra le altre cose, di "ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai comuni".

Ebbene, è la stessa CTR ad affermare che il terreno in questione ricade in parte in area edificabile, stante la deroga in favore dell'acquirente per la realizzazione di un complesso industriale agro-alimentare. Senonchè tale operazione in sentenza viene definita "eccezionale", e viene apoditticamente ritenuta irrilevante soltanto perchè, comunque, gran parte del terreno in esame ricade "in zona agricola". In tal modo, con una valutazione manifestamente illogica ed incongrua, oltre che giuridicamente scorretta, la CTR attribuisce prevalenza alla destinazione agricola di parte del terreno, non attribuendo alcun peso specifico, ai fini tributari che qui rilevano, alla indubbia destinazione edilizia di altra parte del bene immobile, addirittura per la realizzazione di un complesso industriale. Ed è evidente che l'accertamento demandato all'Ufficio per la determinazione della base imponibile dell'imposta, in relazione al valore venale del bene, prescinde dalle modalità, ordinarie o derogatorie, attraverso le quali il Comune ha conferito natura edificatoria ai beni immobili oggetto di compravendita.

2.4. Del resto, la giurisprudenza di legittimità ha riconosciuto l'influenza sul valore del bene e la rilevanza anche ai fini delle imposte di registro e INVIM, non soltanto dell'area edificabile di

diritto, così qualificata in un piano urbanistico, ma anche dell'area edificabile di fatto, vale a dire del terreno che, pur non essendo urbanisticamente qualificato, può nondimeno avere una vocazione edificatoria di fatto in quanto potenzialmente edificatorio, anche al di fuori di una previsione programmatica, in considerazione dell'esistenza di taluni fatti indice, come la vicinanza al centro abitato, lo sviluppo edilizio raggiunto dalle zone adiacenti, l'esistenza di servizi pubblici essenziali, la presenza di opere di urbanizzazione primaria, il collegamento con i centri urbani già organizzati e qualsiasi altro elemento obbiettivo di incidenza sulla destinazione urbanistica (Sez. 5, Sentenza n. 26494 del 21/12/2016, Rv. 641954). Nel caso di specie, peraltro, neanche si pone un problema di area edificabile di fatto, risultando pacificamente la destinazione edificatoria di diritto di parte dei fondi compravenduti, con tutto quanto ne consegue in termini di necessaria valutazione del relativo valore venale.

2.5. L'assoluta trascuratezza giuridico-motivazionale di tale fondamentale aspetto della vicenda impone la cassazione della sentenza impugnata, con rinvio alla CTR pugliese, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese della presente fase.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso nei limiti di cui in motivazione, cassa e rinvia alla Commissione tributaria regionale della Puglia, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese per la fase di legittimità.

Così deciso in Roma, il 21 novembre 2017.

Depositato in Cancelleria il 2 marzo 2018

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza