Sentenza del 17/01/2018 n. 962 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

Svolgimento del processo

1. I coniugi B.A. e G.S., con distinti ricorsi, hanno impugnato l'avviso di rettifica e liquidazione n. (XXXXX), con il quale l'Agenzia delle entrate-Ufficio di Civitavecchia, ha elevato, ai fini dell'imposta di registro, il valore dichiarato del terreno compravenduto, sito nel comune di (XXXXX) di mq. 20627, da Lire 10.000.000 a Lire 206.000.000.

La CTP di Roma accoglieva parzialmente il ricorso dei contribuenti, riducendo il valore accertato, del 25%, a Lire 154.000.500 e per l'effetto riduceva l'imposta dovuta.

2. Avverso la sentenza i contribuenti hanno proposto impugnazione lamentando la violazione della legge, segnatamente del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 52, comma 4 il difetto di motivazione dell'avviso di rettifica e l'eccessività del valore accertato.

3. La CTR di Roma, in parziale accoglimento dell'impugnazione, ha ridotto il valore del terreno a Euro 31.935,87, sulla base del parametro comparativo costituito dall'accertamento del valore, ritenuto congruo, in relazione alla compravendita di un terreno limitrofo della stessa superficie e destinazione nel PRG, nello stesso lasso temporale, in applicazione del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51, comma 3 e segnatamente in applicazione del criterio "ogni altro elemento di valutazione" di cui al medesimo D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51, comma 3.

4. Avverso tale decisione B.A. (il procedimento nei confronti del coniuge G. è stato definito con ordinanza di Questa Corte, in data 14/11/2012, perchè cessata la materia del contendere) ha proposto ricorso per cassazione, l'Agenzia delle entrate si è costituita tardivamente.

4.1. Con il primo motivo la ricorrente deduce la violazione del D.P.R. n. 136 del 1998, art. 52, comma 2-bis e il vizio di motivazione (art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5) per omessa risposta sul primo motivo di appello con il quale la ricorrente denunciava la violazione del D.P.R. n. 136 del 1998, art. 52, comma 2-bis per la violazione dell'obbligo in capo all'ufficio di allegare unitamente all'avviso di accertamento gli atti citati nel provvedimento.

4.2. Con il secondo motivo di ricorso, la violazione del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 52, comma 4 e il vizio di motivazione (art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5) in relazione alla mancata applicazione del criterio automatico di calcolo in presenza di terreno agricolo. Censura il ricorrente la decisione della CTR secondo cui non sarebbe possibile applicare gli automatismi di valutazione di cui all'art. 52, comma 4 cit. trattandosi di terreno comunque edificabile. La CTR avrebbe escluso il portato del

dettato normativo sulla mera considerazione della edificabilità sia pure parziale del terreno, non considerando che il criterio di valutazione automatica e pacificamente riconosciuto dalla giurisprudenza anche per quei terreni agricoli dove insiste una casa civile abitazione strumentale alla destinazione agricola del medesimo. Nel caso in esame, dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in occasione dell'acquisto, emergerebbe la destinazione agricola con possibilità di costruzioni necessarie per la conduzione agricola del medesimo e di tale natura sarebbe la costruzione realizzata.

4.3. Con il terzo motivo di ricorso, la violazione del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 52 e il vizio di motivazione (art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5) in relazione alla non congruità del valore determinato con riferimento alla compravendita relativa ad un terreno limitrofo. Censura la ricorrente la determinazione della CTR, con richiamo al D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51, comma 3 del valore al mq. di Lire 3.000, determinazione ritenuta priva di motivazione.

Motivi della decisione

1. Il Collegio ha deliberato di adottare la presente decisione in forma semplificata come da decreto del Primo Presidente in data 14 settembre 2016.

2. Il primo motivo di ricorso con cui si deduce la violazione del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 52, comma 2-bis e il correlato vizio di omessa motivazione sulla censura da parte della CTR è inammissibile, perchè nuovo e perchè implica un accertamento di fatto precluso a questa Corte.

Ed invero, la censura non risulta devoluto nei motivi di appello dove era stata dedotta altra violazione di legge di cui al D.P.R. n. 136 del 1998, art. 52, comma 4 di tal chè non può essere proposto per la prima volta nel giudizio di legittimità. Deve, al riguardo rammentarsi che qualora una determinata questione giuridica o violazione di legge - che implichi un accertamento di fatto - non risulta trattata in alcun modo nella sentenza impugnata nè indicata nelle conclusioni, il ricorrente che riproponga tale questione in sede di legittimità, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, ha l'onere non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione innanzi al giudice di merito, ma anche di indicare in quale scritto difensivo o atto del giudizio precedente lo abbia fatto, onde dar modo alla Corte di cassazione di controllare "ex actis" la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito la questione stessa (Cass. n. 8206/2016), onere non assolto dalla ricorrente nel caso in scrutinio.

3. Non sono fondati il secondo e il terzo motivo di ricorso, da valutarsi congiuntamente per la loro connessione, con cui si censura l'omesso riconoscimento del diritto di vedere applicato il criterio automatico, D.P.R. n. 131 del 1986, ex art. 52, comma 4 trattandosi di terreno con esclusiva destinazione agricola.

La CTR ha determinato il valore venale del terreno compravenduto, ai fini della rettifica del valore dichiarato, facendo riferimento al criterio comparativo, con il valore di Lire 60.000.000 indicato nella compravendita dell'adiacente terreno agricolo avente la stessa superficie e stessa destinazione di PRG, D.P.R. n. 131 del 1986, ex art. 51, comma 3 che prevede l'utilizzazione di "ogni altro elemento di valutazione", e tenuto conto della circostanza che il terreno agricolo non era destinato esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola, essendo stata rilasciata dal

Comune di (XXXXX) una concessione edilizia ed essendo stata costruita una casa di civile abitazione.

La decisione della CTR è corretta in diritto e immune da censura la motivazione.

Sotto il primo profilo deve ricordarsi che è principio affermato da questa Corte quello secondo cui in tema d'imposta di registro, l'Ufficio può procedere alla rettifica del valore di un'area edificabile dichiarato nell'atto facendo, alternativamente, riferimento oltre che al parametro comparativo ed a quello del reddito, anche ad "altri elementi di valutazione" (del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51, comma 3) senza che sia ravvisabile la predominanza di un criterio rispetto ad un altro o che siano necessaria la sussistenza di più elementi di raffronto. Corretta è la decisione impugnata fondata sull'applicazione del disposto di cui all'art. 51, comma 3 cit., e non sul criterio di valutazione automatica, ex art. 52, comma 4 cit., e ciò in quanto risultava che sul terreno compravenduto era stata rilasciata una concessione edilizia e che sul terreno era stata realizzata una casa di civile abitazione e non, dunque, di una costruzione rurale asservita alla conduzione agricola del terreno, circostanza genericamente dedotta nei motivi di impugnazione. E' ben vero che il criterio automatico è riconosciuto dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. 2416/13) anche per quei terreni agricoli dove insiste una casa di civile abitazione, purchè la stessa sia strumentale alla destinazione agricola, nondimeno, deve rammentarsi che la circostanza è meramente allegata nel ricorso ed è precluso a questa Corte alcun accertamento di fatto circa l'asservimento o meno della casa di abitazione edificata sul terreno.

Dunque, non può trovare applicazione il diverso criterio automatico di cui all'art. 52, comma 4 cit, fondato sul reddito domenicale del terreno, essendo del tutto indimostrata, in quanto genericamente dedotta, la circostanza che l'edificazione dell'abitazione fosse destinata ad abitazione di coloro che attendono alla coltivazione nei campi.

4. In conclusione il ricorso va rigettato, nulla si dispone sulle spese in assenza di svolgimento di attività difensiva di parte resistente.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso.

Motivazione semplificata.

Così deciso in Roma, il 9 novembre 2017.

Depositato in Cancelleria il 17 gennaio 2018

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza