Sentenza del 18/09/2019 n. 23223 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

FATTO

La CTR di Ancona con sentenza n. 79/2013 accoglieva l'appello proposto dalla società Immobiliare Alba s.r.l. e dai signori P.V.G. e C.C.M. nei confronti dell'Agenzia delle Entrate avverso la pronuncia della CTP che aveva parzialmente accolto il ricorso dei contribuente ed aveva proceduto al ricalcolo del valore al mq del bene compravenduto tenendo in parziale considerazione l'operato dell'Ufficio in sede di rettifica del valore dell'atto di vendita di un appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato registrato in data 13.2.2007.

Il giudice di appello alla luce del disposto del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51,comma 3, riteneva che l'Amministrazione finanziaria avrebbe dovuto fare riferimento, nell'esercizio della propria attività di controllo, ai fini della determinazione del valore del bene, ai trasferimenti, alle divisioni e alle perizie giudiziarie anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto oggetto di valutazione sicchè in mancanza di tali elementi espressamente menzionati nella legge e di attendibili indagini comparative, non potevano essere condivisi i risultati raggiunti dall'Agenzia delle Entrate.

Il Giudice di appello rigettava poi l'appello incidentale con cui era stato criticato l'iter motivazionale che aveva condotto il primo Giudice ad operare un ricalcolo del valore venale dei beni negoziati.

Avverso tale sentenza propone ricorso per cassazione l'Agenzia delle Entrate affidandosi a due motivi.

Nessuno si è costituito per i controricorrenti.

DIRITTO

Con il primo motivo l'Agenzia delle Entrate denuncia la violazione del D.P.R. n. 131 del 1986, artt. 51 e 52, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

Sostiene che l'Amministrazione finanziaria in sede di determinazione del valore venale in comune commercio si sarebbe attenuta in modo scrupoloso al rispetto di tali normative che riconosce tra le varie opzioni la possibilità di fare riferimento ad ogni altro elemento di valutazione.

Afferma pertanto che l'utilizzo quale termine di comparazione del contratto di compravendita dell'anno 2009 è conforme al dettato di legge quale evincibile dall'art. 51 richiamato.

Con un secondo motivo la ricorrente denuncia la carente e contraddittoria motivazione seguita dal Giudice di appello circa in fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione fra le parti in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5.

Osserva infatti che la CTR, pur riconoscendo che la quintuplicazione del prezzo che si era verificata dall'acquisto potesse legittimare l'apertura di un procedimento di rettifica del valore ha poi ritenuto che il maggior valore avrebbe dovuto essere determinato sulla base di indagini e di elementi menzionati dal D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51, che invece non risultano acquisiti dall'Ufficio.

Sostiene che la rettifica era stata effettuata proprio prendendo a riferimento come termine di comparazione il valore emerso in sede di contratto di compravendita dell'anno 2009 da qualificare come ogni altro elemento di valutazione.

Ai fini di un corretto inquadramento della fattispecie occorre muovere dal dato normativo di riferimento.

Il combinato disposto del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 43, comma 1, lett. a), e art. 51, commi 1 e 2, (Testo unico imposta di registro), per gli atti aventi ad oggetto il trasferimento di beni immobili, stabilisce che la base imponibile alla quale commisurare le imposte proporzionali di registro, ipotecaria e catastale è rappresentata dal valore indicato in atto dalle parti.

Tuttavia, se il valore non è indicato, ovvero se il corrispettivo pattuito risulta superiore, la base imponibile è pari a quest'ultimo. Successivamente, in sede di eventuale accertamento di valore gli uffici dell'Agenzia delle Entrate devono controllare la congruità del valore indicato in atto dalle parti, che deve riflettere il valore venale in comune commercio del bene compravenduto.

Il D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51, comma 3, detta le linee guida per il controllo sulla congruità dell'imposta per l'ufficio del registro, ora inglobato nell'ufficio delle Entrate.

L'articolo suddetto stabilisce che per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, ai fini dell'eventuale rettifica, l'ufficio controlla il valore di cui al comma 1, (ovvero il valore indicato in atto dalle parti) avendo riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto o a quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo, che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni.

In questo caso l'ufficio ha la possibilità di effettuare una sorta di comparazione con dei casi analoghi.

Dunque, l'ufficio provvede alla rettifica, e alla conseguente liquidazione, se ritiene che gli immobili ceduti abbiano un valore venale superiore a quello dichiarato o al corrispettivo pattuito, ed, a tal fine, ha "riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto o a quella in cui se ne produce

l'effetto traslativo o costitutivo, che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni, ovvero al reddito netto di cui gli immobili sono suscettibili, capitalizzato al tasso mediamente applicato alla detta data e nella stessa località per gli investimenti immobiliari, nonchè ad ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai comuni" (D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51, comma 3).

Questa Corte ha affermato che i predetti criteri di valutazione sono assolutamente pariordinati (cfr. Cass. n. 4221 del 2006), ed, in riferimento al criterio comparativo, ha, in particolare, rilevato che la circostanza secondo cui deve aversi riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo ed alle divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni, non implica l'immodificabilità del valore risultante da detti atti, ma si limita ad indicare un parametro certo di confronto, in base al quale l'Ufficio deve determinare il valore del bene in comune commercio (Cass. n. 4363 del 2011; n. 963 /2018; Cass. 29143/2018 e Cass. n. 1961/2018).

Posta tale premessa nel caso in esame la rettifica del valore indicato nell'atto di vendita nr 413 del 2007 era fondata su di un elemento similare essendo stato assunto come termine di paragone altro trasferimento immobiliare postdatato di due anni avente ad oggetto immobile di analoghe caratteristiche.

Costituisce infatti un dato non contestato che le aree negoziate nei due atti erano classificate nella categoria C7, entrambe censite al catasto al foglio (XXXXX) e ricomprese nella convenzione relativa al piano di lottizzazione a scopo edilizio denominato "Lotizzazione C7".

La pretesa tributaria indicata dall'Amministrazione era basata pertanto su elementi similari, confrontabili con altro trasferimento immobiliare, relativo a prezzi di mercato praticato per cessione avente caratteristiche analoghe in conformità al dettato normativo che come si è detto stabilisce che ai fini dell'imposta di registro, il valore venale in comune commercio dei beni immobili trasferiti l'Amministrazione finanziaria può fare riferimento, tra gli altri parametri dettati dalla legge, anche "ad ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai comuni" (D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51).

Ne consegue che un avviso di liquidazione fondato su tale elemento può ritenersi sufficiente ad indicare congruamente il valore venale in comune commercio del bene.

Alla stregua delle considerazioni sopra esposte il ricorso va accolto ed assorbito il secondo motivo la sentenza va cassata con il rigetto dell'originario ricorso del contribuente non essendo necessari ulteriori accertamenti di merito.

Le spese quelle relative alla fase di merito vanno compensate in ragione delle incertezze ermeneutiche sulla portata applicativa della legge posta a fondamento della decisione.

Gli oneri processuali della fase di legittimità vanno posti a carico del contribuente e liquidate in dispositivo secondo i criteri del D.M. n. 37 del 2018.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo del ricorso ed assorbito il secondo cassa la sentenza impugnata e rigetta l'originario ricorso della società Alba s.r.l.; compensa le spese del giudizio di merito;

condanna la controricorrente al pagamento delle spese della fase di legittimità che si liquidano in complessivi Euro 5000,00 oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma, il 4 luglio 2018.

Depositato in Cancelleria il 18 settembre 2019

Documenti citati



Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza