Sentenza del 17/10/2019 n. 26376 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

FATTI DELLA CAUSA

1. In controversia relativa alla legittimita' dell'avviso liquidazione della Imposta di Registro, notificato dalla Agenzia delle Entrate a (XXXXX) e a (XXXXX), in rettifica del valore di porzioni di una palazzina con relative pertinenze, dichiarato, nel contratto di vendita, pari a Euro 200.000,00 e rideterminato dall'Agenzia, sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), in Euro 552.240,00, la Commissione Tributaria Regionale del Lazio, con sentenza n. 304/04/13, depositata il 19 settembre 2013, in parziale accoglimento dell'appello proposto dalla Agenzia, sulla premessa che era consentito all'Agenzia presumere il valore venale in comune commercio dell'immobile compravenduto facendo uso delle quotazioni OMI per immobili comparabili per ubicazione, consistenza e destinazione (ad attivita' commerciale), salva la possibilita' del contribuente di superare la presunzione in riferimento alla particolarita' dell'immobile stesso, riduceva il maggior valore accertato a Euro 375.000,00, tenendo conto delle circostanze dedotte dalla parte appellata per confutare la riferibilita' delle quotazioni OMI alle concrete caratteristiche degli immobili compravenduti (essere il terreno circostante alla palazzina di dimensioni minori rispetto a quelle indicate nell'avviso; essere l'immobile in corso di costruzione e "originariamente nato come garage e sito al piano semiinterrato"; essere il valore di riferimento quello della data del preliminare e non quello, in concreto utilizzato dalla Agenzia, della data, molto successiva, della vendita; essere i valori omi in concreto utilizzati dalla Agenzia relativi a immobili di fascia superiore rispetto a quello venduto dai due contribuenti).

2. (XXXXX) e (XXXXX) hanno proposto ricorso per la cassazione della suddetta sentenza, sulla base di quattro motiva.

3. L'Agenzia delle Entrate ha depositato atto di costituzione al solo fine di poter partecipare all'udienza di discussione della causa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso, i contribuenti deducono che l'appello della Agenzia delle Entrate "e' privo della procura alle liti e/o delega del direttore provinciale (XXXXX), citata in carte alla firma del Capo Team (XXXXX) (ed) e' pertanto nullo come il relativo procedimento".

2. Il motivo risulta essere infondato avuto riguardo al principio per cui "nei gradi di merito del processo tributario gli uffici periferici dell'Agenzia delle Entrate, secondo quanto previsto dalle norme del regolamento di amministrazione, adottato ai sensi del Decreto Legislativo n. 300 del

1999, articolo 66, sono legittimati direttamente alla partecipazione al giudizio e possono essere rappresentati sia dal direttore, sia da altra persona preposta al reparto competente, da intendersi per cio' stesso delegata in via generale a sostituire il direttore, senza necessita' di una speciale procura, salvo che ne sia eccepita e provata la non appartenenza all'ufficio ovvero l'usurpazione del potere" (Cass. n. 2138 del 25/01/2019).

3. Con il quarto motivo di ricorso, assorbente rispetto agli altri, i contribuenti lamentano la falsa applicazione del Decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, articolo 51, per avere i giudici di appello avallato l'operato dell'ufficio ritenendo di poter rettificare il valore dichiarato nel contratto di vendita, sulla base, esclusivamente, del valore ritratto dalle quotazioni OMI.

4. Il motivo e' fondato: le quotazioni OMI solo solo uno strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potesta' di valutazione estimativa, idoneo a condurre ad indicazioni di valori di larga massima (Cass. ord. n. 25707 del 21/12/2015); i giudici di appello avrebbero dovuto annullare l'avviso in quanto fondato esclusivamente sulle quotazioni OMI e non procedere alla rideterminazione del valore delle porzioni immobiliari compravendute tenendo comunque fermo, come valore di base, quello ritratto dalle suddette quotazioni.

5. Il ricorso va pertanto accolto con conseguente cassazione della sentenza impugnata.

6. Dato che, come gia' detto, l'avviso di cui si tratta e' basato sull'impiego delle quotazioni OMI e che queste sono inidonee a reggere l'accertamento di maggior valore, e' consentito, in assenza di accertamenti in fatto da svolgere, decidere la causa nel merito, in applicazione dell'articolo 384 c.p.c., con accoglimento dell'iniziale ricorso dei contribuenti e annullamento dell'avviso medesimo.

7. Le spese del merito devono essere compensate in ragione degli alterni esiti del primo e secondo grado di giudizio.

8. Le spese del giudizio di legittimita' seguono la soccombenza.

P.Q.M.

accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie l'iniziale ricorso dei contribuenti, annullando l'avviso impugnato;

compensa le spese del merito;

condanna la Agenzia delle Entrate a rifondere alla societa' ricorrente le spese del giudizio di legittimita', liquidate in Euro 3000,00, oltre spese forfetarie ed accessori di legge.

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza