Sentenza del 30/12/2019 n. 34596 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

Svolgimento del processo

1. A. s.r.l. impugnava l'avviso di accertamento Ici per l'anno 2006 relativa ad un terreno edificabile. Con l'atto impositivo il Comune aveva elevato il valore dell'area da Euro 822.400,00 ad Euro 1.662.703,29. La commissione tributaria provinciale di Alessandria rigettava il ricorso. Proposto appello da parte della contribuente, la CTR del Piemonte lo accoglieva in parte rideterminando il valore dell'area in Euro 1.372.500,00. Osservavano i giudici di appello che tale valore corrispondeva a quello assunto, a seguito di perizia, ai fini della valutazione del patrimonio netto per la trasformazione della società proprietaria dei beni e che era confluito nelle scritture contabili della contribuente. Tale valore faceva fede fino a prova contraria e non potevano considerarsi prove contrarie nè la perizia di parte prodotta in giudizio dalla società nè il "parametrico" utilizzato dal comune per l'accertamento.

2. Avverso la sentenza della CTR propone ricorso per cassazione il comune di Alessandria affidato a sei motivi. La contribuente non si è costituita in giudizio.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo il ricorrente deduce violazione di legge, ai sensi all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, in relazione al D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5, comma 5. Sostiene che la base imponibile dell'Ici è costituita dal valore del terreno edificabile in comune commercio e non già, come affermato dalla CTR, dal valore indicato nella perizia effettuata ai fini della trasformazione della società.

2. Con il secondo e terzo motivo deduce violazione di legge, ai sensi all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, in relazione al D.Lgs. n. 504 1992, art. 5, comma 5, ed al D.Lgs. n. 446 del 1992, art. 59, comma 1 lett. g.

Sostiene che il valore venale in comune commercio, che la CTR ha definito "parametrico", calcolato dal comune di Alessandria secondo le prescrizioni del regolamento Ici adottato ai sensi del D.Lgs. n. 446 del 1997, art. 59, comma 1, lett. g, costituisce, salvo prova contraria, il valore in comune commercio delle aree edificabili, 3. Con il quarto, quinto e sesto motivo deduce omessa motivazione, ai sensi all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, in ordine alla ritenuta inidoneità del valore determinato dal comune con il proprio regolamento a determinare l'effettivo valore del terreno in comune commercio. Sostiene, poi, che la CTR non ha tenuto conto che nell'anno 2009 la

società contribuente ha presentato la dichiarazione Ici ove il valore dell'area edificabile di che trattasi è stato indicato nella misura corrispondente a quella determinata dal comune.

4. Osserva la Corte che il primo motivo di ricorso è fondato. Ciò in quanto, in tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), ai fini della determinazione del valore imponibile è indispensabile che la misura del valore venale in comune commercio sia ricavata in base ai parametri vincolanti previsti dal D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5, comma 5, che, per le aree fabbricabili, devono avere riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agii oneri per gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche; pertanto, poichè tali criteri normativamente determinati devono considerarsi tassativi, il giudice di merito, investito della questione del valore attribuito ad un'area fabbricabile, non può esimersi dal verificarne la corrispondenza, tenuto conto dell'anno di imposizione, ai predetti parametri (Cass. n. 13567 del 30/05/2017). Ne consegue che ha errato la CTR nel fare riferimento, per la determinazione della base Imponibile Ici, al valore indicato nella perizia effettuata ai fini della trasformazione della società.

5. Il secondo, terzo, quarto, quinto e sesto motivo, da esaminarsi congiuntamente in quanto connessi, sono parimenti fondati. Invero questa Corte ha affermato il principio secondo cui è legittimo l'avviso di accertamento emanato sulla base di un regolamento comunale che, in forza del D.Lgs. n. 446 del 1997, artt. 52 e 59, e del D.Lgs. n. 267 del 2000, art. 48, abbia indicato periodicamente i valori delle aree edificabili per zone omogenee con riferimento al valore venale in comune commercio, trattandosi di atto che ha il fine di delimitare il potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato e, pur non avendo natura imperativa, integra una fonte di presunzioni idonea a costituire, anche con portata retroattiva, un indice di valutazione per l'Amministrazione ed il giudice, con funzione analoga agli studi di settore (Cass. n. 11643 del 03/05/2019; Cass. n. 15312 del 12/06/2018). La CTR non si è attenuta a tale principio in quanto, posta la valenza presuntiva del valore determinato sulla base del regolamento comunale, avrebbe dovuto valutare se sussistessero elementi per affermare che la presunzione dovesse ritenersi superata. Assorbita rimane la questione relativa al rilievo secondo cui la CTR non ha tenuto conto che nell'anno 2009 la società contribuente ha presentato la dichiarazione Ici ove il valore dell'area edificabile di che trattasi è stato indicato nella misura corrispondente a quella determinata dal comune.

6. Il ricorso va, dunque, accolto e l'impugnata decisione va cassata con rinvio alla Commissione Tributaria Regionale del Piemonte in diversa composizione che, adeguandosi ai principi esposti, procederà alle necessarie verifiche e deciderà nel merito oltre che sulle spese di questo giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa l'impugnata decisione e rinvia alla Commissione Tributaria Regionale del Piemonte in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 8 novembre 2019.

Depositato in Cancelleria il 30 dicembre 2019

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza