Sentenza del 21/02/2019 n. 5061 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

Svolgimento del processo

1. Con sentenza n. 106 del 19 marzo 2004 della sezione fallimentare del Tribunale di Napoli, veniva dichiarato il fallimento della società (OMISSIS) S.p.A:, in cui beni immobili facenti parte del complesso industriale sito nel comune di (OMISSIS), furono oggetto della vendita con incanto del 13 luglio 2007, con aggiudicazione a favore delle società A. srl, Contessa Costruzioni Immobiliari srl, nonchè C. sas di S.C., al prezzo complessivo di 4.3500.000,00 oltre IVA del 20% ed ulteriori oneri di trasferimento.

Il trasferimento della proprietà avvenne in quote uguali tra la suddette società e, successivamente, sei mesi dopo il decreto di trasferimento, le tre società decisero di modificare l'iniziale partecipazione egualitaria, in modo che la società A. srl divenisse proprietaria del 50%, con contestuale riduzione della quota di proprietà delle restanti società dal 33,33% al 25% cadauna. Le suindicate società Contessa costruzioni srl e I. srl e Casertana SAS, trasferivano pertanto con atto per notaio D. del (OMISSIS) una quota complessiva pari a 2/12 del complesso industriale ubicato in (OMISSIS) a favore della società A. srl.

L'Agenzia delle Entrate, con avviso n. (OMISSIS) di rettifica e liquidazione dell'imposta di registro, elevava da Euro 725.000 a Euro 1.560.300 il valore dichiarato nell'atto pubblico registrato il 23 aprile 2008 a Pagani avente ad oggetto il suddetto trasferimento. Il lotto misurava complessivamente metri quadri 37.742 di cui circa metri quadri 12.342 occupati da corpi di fabbrica e metri quadri 25.399 da area scoperta. L'intero complesso aveva una rendita catastale di Euro 133.185,48.

2. I contribuenti proponevano ricorso e la Commissione Tributaria Provinciale di Salerno lo accoglieva.

3. L'Agenzia delle Entrate di Salerno proponeva appello.

4. La Commissione Tributaria Regionale della Campania, sezione distaccata di Salerno, accoglieva l'appello, ritenendo errata la motivazione della sentenza di primo grado in particolare nella parte in cui applicava il D.P.R. n. 131 del 1986, art. 44, e non il medesimo D.P.R. n. 131 del 1986, art. 52, commi 4 e 5.

5. Secondo i giudici dell'appello il D.P.R. 131 del 1986, art. 44, non era confacente al caso di specie in quanto diretto a regolamentare la determinazione della base imponibile per i casi di

vendita di più mobili o immobili fatta all'incanto in sede di espropriazione forzata e comunque all'asta pubblica e per i casi di espropriazione per pubblica utilità e per ogni altro atto della pubblica autorità traslativo o costitutivo della proprietà di beni mobili o immobili.

Nel caso in esame, invece, si trattava di un trasferimento di immobili per atto notarile che non poteva essere compreso tra le ipotesi sopra evidenziate, per le quali l'art. 44 predetermina la base imponibile per l'imposta di registro nel prezzo di aggiudicazione, con la conseguenza che all'Agenzia delle Entrate non era precluso l'accertamento del maggior valore del bene rispetto a quello dichiarato nell'atto di trasferimento.

Inoltre, la motivazione dell'avviso di rettifica del valore dell'immobile era valida e sufficiente in quanto emergeva il criterio valutativo adottato, in modo da consentire al contribuente le opportune contestazioni a tutela del proprio diritto di difesa. Infine, nell'avviso di rettifica e liquidazione erano presenti la descrizione dell'immobile, la sua ubicazione e l'indicazione delle aree circostanti, il tutto valutato analiticamente mediante una relazione tecnica dell'ufficio tecnico erariale di Napoli.

Avverso la suddetta sentenza hanno proposto ricorso per cassazione la società A. srl, la Contessa Costruzioni Immobiliari srl, nonchè la società Casertano sas di S.C., in persona dei rispettivi rappresentanti legali sulla base di 4 motivi di ricorso.

L'Agenzia delle Entrate intimata, non si è costituita.

Motivi della decisione

1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: Insufficiente motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5.

Secondo i ricorrenti la Commissione Tributaria Regionale non avrebbe tenuto conto dalla perizia redatta dal CTU nominato dal giudice delegato dalla quale si desumeva la congruità del valore dichiarato nell'atto di trasferimento della quota trasferita, pari ai 2/12 dell'intero complesso I..

Peraltro, la perizia era articolata in più di 300 pagine con sopralluogo, dati comparativi e valutativi, mentre quella dell'Agenzia del Territorio era redatta a tavolino e composta di solo 8 pagine.

La sentenza, pertanto, non aveva tenuto in alcun conto la perizia di parte.

1.1 Il motivo è inammissibile.

Questa Corte ha già affermato con orientamento del tutto consolidato che: "La riformulazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, disposta dal D.L. 22 giugno 2012, n. 83, art. 54, conv. in L. 7 agosto 2012, n. 134, deve essere interpretata, alla luce dei canoni ermeneutici dettati dall'art. 12 preleggi, come riduzione al "minimo costituzionale" del sindacato di legittimità sulla motivazione. Pertanto, è denunciabile in cassazione solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sè, purchè il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal

confronto con le risultanze processuali. Tale anomalia si esaurisce nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione" ex plurimis (Sez. U, Sent. n. 8053 del 2014).

Inoltre, non può essere dedotto, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo della controversia per la mancata considerazione di una perizia, in quanto la stessa costituisce un mero argomento di prova (Sez. 65, Ord. n. 8621 del 2018).

Nella specie si contrapponevano la perizia effettuata dal CTU nominato dal giudice delegato nel corso della procedura con la quale in precedenza il bene era stato aggiudicato e quella dell'Ufficio tecnico erariale effettuata nel corso dell'istruttoria procedimentale volta alla verifica del valore del bene dichiarato nel contratto.

2. Il secondo motivo di ricorso è così rubricato: violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3.

Secondo il ricorrente la CTR non aveva posto a fondamento della sentenza la prova fornita dalla società e consistente nella citata perizia svolta dal consulente tecnico nominato dal giudice delegato da cui era stato desunto un prezzo di aggiudicazione degli immobili inferiore rispetto a quello poi accertato. Tale prova era stata del tutto ignorata dai giudici dell'appello.

2.1 Il secondo motivo è infondato.

Questa Corte con indirizzo consolidato ha già chiarito che: "La scelta dei mezzi istruttori utilizzabili per il doveroso accertamento dei fatti rilevanti per la decisione è rimessa all'apprezzamento discrezionale, ancorchè motivato, del giudice di merito, ed è censurabile, quindi, in sede di legittimità, sotto il profilo del vizio di motivazione e non della violazione di legge (sez. 1, Sent. n. 21602 del 2013).

Si è ulteriormente precisato che: "In tema di ricorso per cassazione, il vizio di violazione di legge consiste nella deduzione di un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una norma di legge e quindi implica necessariamente un problema interpretativo della stessa; viceversa, l'allegazione di un'erronea ricognizione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa è esterna all'esatta interpretazione della norma e inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, la cui censura è (rectius era) possibile, in sede di legittimità, solo sotto l'aspetto del vizio di motivazione oggi di omessa valutazione di un fatto decisivo per la controversia (Sez. 5, Sent. n. 8315 del 2013).

In conclusione, il cattivo esercizio del potere di apprezzamento delle prove non legali da parte del giudice di merito non dà luogo ad alcun vizio denunciabile con il ricorso per cassazione, non essendo inquadrabile nel paradigma dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, (che attribuisce rilievo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e presenti carattere decisivo per il giudizio), nè in quello del precedente n. 4, disposizione che - per

il tramite dell'art. 132 c.p.c., n. 4, - dà rilievo unicamente all'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante. (Sez. 3, Sent. n. 11892 del 2016).

3. Il terzo motivo di ricorso è così rubricato: violazione del D.P.R. 131 del 1986, art. 51, commi 2 e 3, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3.

Secondo i ricorrenti la CTR di Salerno è incorsa in errore di diritto, in quanto il valore dichiarato nell'atto di compravendita corrispondeva al valore venale della quota I. di cui alla perizia giurata giudiziaria sopra citata e, dunque, la fattispecie rientrava nell'ambito di applicazione del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51, comma 3, che dispone che l'ufficio del registro ai fini dell'eventuale rettifica controlla il valore di cui al comma 1, avendo riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e perizie giudiziarie anteriori di non oltre 3 anni alla data dell'atto.

4. Il quarto motivo di ricorso è così rubricato violazione del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 44, comma 1, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3.

Dall'istruttoria processuale era emerso che l'atto di trasferimento era stato redatto a brevissima distanza dal decreto di assegnazione degli immobili da parte del tribunale Fallimentare di Napoli e il valore di aggiudicazione non si era discostato da quello valutato in quella sede dal consulente tecnico d'ufficio che, dunque, corrispondeva al valore venale in comune commercio e doveva essere ritenuto congruo e corrispondente al valore reale. Il valore accertato, invece, era del tutto sproporzionato e assolutamente errato in quanto fuori mercato e dunque illegittimo.

5. Il terzo e quarto motivo di ricorso possono essere trattati unitariamente in quanto attengono entrambi alla medesima questione avente ad oggetto il criterio adottato per la rivalutazione del valore del bene in sede di rettifica da parte dell'Agenzia delle Entrate, che non aveva tenuto conto della stima effettuata dal CTU nominato dal giudice delegato della procedura fallimentare nel corso della quale la parte venditrice aveva a sua volta acquistato l'immobile compravenduto.

5.1 I motivi terzo e quarto sono in parte infondati e in parte inammissibili.

Questa Corte ha già affermato che: "In tema di imposta di registro, il D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51, comma 3, nella parte in cui prevede che, ai fini della rettifica del valore dei beni, debba aversi riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo ed alle divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni, aventi ad oggetto i medesimi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni, non comporta 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". (Sez. 5, Sent. n. 963 del 2018).

Dunque, la violazione di legge invocata dal ricorrente non si è concretizzata, e la CTR ha fatto corretta applicazione del citato art. 51, comma 3, ritenendo legittimo che l'agenzia del territorio procedesse ad una nuova verifica del valore del bene, al momento della successiva vendita, non risultando vincolata dalla stima di cui alla perizia giudiziaria effettuata nei tre anni dall'atto.

5.2 Secondo il ricorrente il valore di mercato da prendere come riferimento doveva necessariamente essere quello stimato dal CTU nominato dal giudice delegato della procedura

fallimentare con la quale, poco tempo prima dell'atto di compravendita, la parte venditrice aveva acquistato il bene.

In un caso analogo concernente i criteri per la determinazione della base imponibile e i relativi poteri di rettifica in capo all'Ufficio applicabili in caso di successiva vendita di un fabbricato commerciale in precedenza pervenuto al venditore a seguito di aggiudicazione nella procedura di espropriazione forzata la Corte ha chiarito che: "il D.P.R. n. 131 del 1986, art. 44, in base alla quale la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione, trova applicazione esclusivamente al trasferimento effettuato in occasione dell'aggiudicazione, e la suddetta disposizione non è applicabile alla successiva rivendita dei medesimi beni immobili in questione fatta dai proprietari a terze persone, con la conseguenza che, trattandosi un normale contratto a titolo oneroso traslativo della proprietà, il valore del bene compravenduto deve stabilirsi per il calcolo delle imposte di registro e accessori, ai sensi dello stesso D.P.R. n. 131 del 1986, artt. 51 e 52" (sent. n. 22141 del 2010).

Quanto alla doglianza dell'errata valutazione dell'esatto valore di mercato del bene oggetto della compravendita si tratta di una censura che sottende un accertamento di fatto sulla circostanza allegata, avente ad oggetto il valore di mercato del bene compravenduto e che, dunque, è preclusa in sede di legittimità.

Ne consegue che la censura di cui al quarto motivo relativa all'effettivo valore di mercato dell'immobile che era quello stimato dal CTU nominato dal giudice delegato si rivela inammissibile.

Una volta stabilito, infatti, che l'agenzia del territorio poteva procedere alla rettifica non essendo vincolata nè dalla perizia giudiziaria svoltasi nei tre anni antecedenti ai sensi del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51, comma 3, nè dalla stima del bene effettuata dalla più volte richiamata CTU ai sensi del medesimo D.P.R. n. 131 del 1986, art. 44, la contestazione circa l'effettivo valore di mercato dell'immobile si risolve nella richiesta di rivisitazione di un accertamento di fatto sulla circostanza allegata, che è preclusa in sede di legittimità.

6. Il ricorso è rigettato.

7. Poichè il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, sussistono le condizioni per dare atto ai sensi della L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - L. di stabilità 2013), che ha aggiunto al testo unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater, - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso;

ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente del contributo unificato dovuto per il ricorso principale a norma dell'art. 1 bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della 5 Sezione civile, il 7 novembre 2011.

Depositato in Cancelleria il 21 febbraio 2019

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza