Sentenza del 16/01/2019 n. 890 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

FATTI DI CAUSA

1. Con sentenza n. 119/67/12, depositata il 18 giugno 2012, non notificata, la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia - Sez. distaccata di Brescia, accoglieva parzialmente l'appello proposto dall'Agenzia delle Entrate avverso la sentenza n. 232/02/10 della Commissione Tributaria Provinciale di Mantova, con compensazione delle spese di lite.

Il giudizio aveva ad oggetto l'impugnazione di un avviso di rettifica e liquidazione, notificato ad alienante ed acquirente, con i quali l'Agenzia delle Entrate, ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, aveva rideterminato in Euro 1.800.750,00, il valore di un terreno edificabile sito nel (XXXXX), con destinazione urbanistica in parte B/1 residenziale edificata ed in parte C/1, soggetta a piano particolareggiato, dichiarato nella misura inferiore di Euro 957.000,00 nell'atto di compravendita registrato in data 27/2/2008; ai fini della rettifica l'Agenzia aveva utilizzato i valori medi deliberati dal Comune ai fini ICI, pari ad Euro 190,00 al mq per la zona B/1 ed Euro 55,00 al mq per la zona C/1.

La Commissione di primo grado, previa riunione, aveva accolto i ricorsi dei contribuenti sulla base della perizia asseverata dagli stessi prodotta.

L'appellante Agenzia aveva chiesto la riforma di tale decisione, insistendo sull'attendibilità dei valori adottati dal Comune, quanto meno nella misura minima di Euro 150,00 al mq per la zona B/1 e di Euro 50,00 al mq per la zona C/1, da cui i contribuenti si erano discostati dichiarando un valore inferiore del 60%, sull'utilizzabilità della perizia di stima, redatta ai sensi della L. n. 448 del 2001, solo ai fini dell'indicazione del valore minimo di riferimento, sull'irrilevanza del diverso valore attribuito per la vendita di un'area similare, il cui atto non era stato sottoposto a controllo fiscale; i contribuenti avevano insistito per la conferma evidenziando le caratteristiche del terreno, quali l'inaccessibilità, l'ubicazione in zona decentrata, la presenza di una servitù di elettrodotto, l'accettazione del valore dichiarato ai fini ICI da parte dello stesso (XXXXXX).

La CTR aveva parzialmente riformato la decisione di primo grado e ritenuto più adeguati ai valori di mercato quelli deliberati dal Comune per le aree con le medesime caratteristiche, utilizzati dall'Ufficio per la rettifica; rilevato che l'Ufficio ben poteva discostarsi dai valori minimi risultanti dalla perizia ex L. n. 448 del 2001, che la servitù di elettrodotto evidenziata dalla parti per giustificare un abbattimento del valore non risultava dalla perizia asseverata, aveva rideterminato il valore complessivo del terreno in Euro 1.607,500,00, sulla base dei valori minimi

ICI, ed annullato le sanzioni desumendo la prova della mancanza di colpevolezza dei contribuenti dal fatto che il Comune aveva comunque accettato ai fini ICI il valore dichiarato.

2. Avverso la sentenza di appello, la Sercom Immobiliare srI ha proposto ricorso per cassazione, notificato il 24/25 gennaio 2013, affidato a cinque motivi; B.C. e B.G., con atto notificato il 30 marzo 2013, hanno proposto autonomo ricorso avverso la medesima sentenza fondato su tre motivi.

L'Agenzia delle Entrate ha resistito con controricorso e proposto ricorso incidentale notificato in data 4-2-13 nei confronti della Sercom Immobiliare s.r.l., nei confronti di B.C. e B.G. ha resistito con controricorso, eccependo l'inammissibilità del ricorso per tardività.

La Sercom Immobiliare srl ha depositato controricorso avverso il ricorso incidentale dell'Agenzia delle Entrate nonchè memoria ex art. 378 c.p.c. con cui ha dichiarato e documentato l'intervenuta dichiarazione del suo fallimento e chiesto 1"interruzione del giudizio.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Preliminarmente deve darsi atto dell'intervenuto fallimento della società ricorrente, documentato dal difensore della stessa con il deposito della corrispondente certificazione della cancelleria del Tribunale di Mantova.

In sede di legittimità, tuttavia, l'apertura della procedura concorsuale non integra una causa di interruzione in quanto a tale giudizio, dominato dall'impulso d'ufficio, non trovano applicazione le comuni cause di interruzione del processo previste in via generale dalla legge (per tutte: Vedi Cass. n. 7747 del 23 marzo 2017; n. Cass. 17 luglio 2013, n. 17450; Cass. 5 luglio 2011, n. 14786; Cass. 13 ottobre 2010, n. 21153).

2. Va poi qualificato come ricorso incidentale il ricorso avanzato da B.C. e B.G. in via autonoma ma successivamente alla notifica del ricorso della società Sercom Immobiliare s.r.l..

Atteso il principio di unità dell'impugnazione, secondo cui l'impugnazione proposta per prima determina la pendenza dell'unico processo nel quale sono destinate a confluire, sotto pena di decadenza, tutte le eventuali impugnazioni successive della stessa sentenza, "il ricorso per cassazione proposto come impugnazione autonoma dalle parti, cui sia già stato notificato ricorso avverso la medesima sentenza, vale come ricorso incidentale ed è ammissibile se notificato e depositato nei termini per quest'ultimo previsti" (Vedi Cass. n. 7640 del 2018; Cass. n. 10284 del 1994 e Cass. S.U. n. 12942 de11992).

2.1 Tale ricorso, poi, benchè notificato il 30 marzo 2013, a fronte di un ricorso principale avverso la stessa sentenza notificato il 25 gennaio 2013, va comunque ritenuto tempestivo in quanto B.C. e B.G., entrambi residenti in comuni colpiti dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, hanno titolo a beneficiare della sospensione dei termini processuali prevista dal D.L. n. 74 del 2012, art. 6, conv. dalla L. n. 122 del 2012, per il periodo dal 20 maggio al 31 dicembre 2012 nonchè della proroga sino al 30 giugno 2013, prevista dalla L. n. 213 del 2012, art. 11, comma 13-quater, che recita "per i soggetti di cui al D.L. 6 giugno 2012, n. 74, art. 6, comma 4, convertito, con modificazioni, dalla L. 1 agosto 2012, n. 122, il decorso dei termini processuali, comportanti

prescrizioni e decadenze da qualsiasi diritto, azione ed eccezione, continua a essere sospeso sino al 30 giugno 2013 e riprende a decorrere dalla fine del periodo di sospensione".

3. Passando all'esame del ricorso principale, con il primo motivo la Sercom Immobiliare srl censura la sentenza impugnata, denunciando violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 c.c. e del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51, commi 2 e 3, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

Premessa la sussistenza dell'onere della prova a carico dell'Amministrazione e rilevato che la stessa aveva posto a fondamento della rettifica i soli valori ICI determinati dal (XXXXX), ritiene che il Giudice di appello avrebbe fatto riferimento ad altri elementi indiziari inesistenti e disatteso elementi di prova a favore del contribuente, quali la prova della sussistenza di una servitù di elettrodotto che attraversava il fondo, la prova della interclusione ed inaccessibilità del terreno, la prova dell'acquiescenza dell'amministrazione ad un valore inferiore indicato per un terreno acquistato contestualmente nella medesima area, la mancata rettifica da parte del (XXXXX) dello stesso valore dichiarato ai fini ICI, la prova di valori inferiori attribuiti dal Comune ai fini ICI ad un'area fabbricabile limitrofa, la perizia redatta ex L. n. 448 del 2001;

4. con il secondo motivo lamenta la violazione degli artt. 24 e 111 Cost., nonchè degli artt. 112 e 115 c.p.c. e dell'art. 2697 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, deducendo la nullità della sentenza per non aver tenuto conto delle stesse prove indicate al primo motivo allegate dal contribuente e non contestate dall'Amministrazione;

5. con il terzo motivo, sulla base delle stesse considerazioni di cui ai precedenti motivi, denuncia una insufficiente, illogica e contraddittoria motivazione, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, per avere il Giudice appello ammesso prove inesistenti e disatteso quelle esistenti che, se adeguatamente considerate, avrebbero determinato conclusioni diverse, e per insufficienza della motivazione rispetto a fatti decisivi e controversi attinenti alle caratteristiche del terreno ed incidenti sulla sua valutazione;

6. con il quarto motivo deduce la violazione degli artt. 2697, 2727 e 2729 c.c. e del D.P.R. n. 131 del 1986, artt. 51 e 52, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 5, in quanto il valore rettificato si baserebbe su presunzioni multiple, nè gravi, nè precise, nè concordanti e per una insufficiente ed illogica motivazione sul procedimento presuntivo utilizzato per determinare il valore dell'immobile, dal momento che i valori ICI attribuiti dal (XXXXX) non costituiscono presunzioni normative nè fatti noti, nè fatti noti univoci, essendo smentiti dallo stesso Comune nella valutazione dello stesso terreno e di terreni analoghi;

7. con il quinto motivo denuncia una insufficiente motivazione su un fatto deciso e controverso, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, per avere la sentenza impugnata rideterminato i valori senza indicarne i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche.

8. Con il primo motivo i ricorrenti incidentali B.C. e B.G. censurano la sentenza impugnata per violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 c.c. e del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51, commi 2 e 3, e del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 52, comma 2-bis, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per aver posto a fondamento della decisione esclusivamente i valori ICI determinati dal (XXXXX), senza tener conto della sussistenza di una servitù di elettrodotto che attraversava il fondo, della

interclusione ed inaccessibilità del terreno, dell'acquiescenza dell'amministrazione ad un valore inferiore indicato per un terreno acquistato contestualmente nella medesima area, della mancata rettifica da parte del (XXXXX) dello stesso valore dichiarato ai fini ICI, dei valori inferiori attribuiti dal Comune ai fini ICI ad un'area fabbricabile limitrofa, della perizia redatta ex L. n. 448 del 2001;

9. con il secondo motivo lamentano la violazione dell'art. 24 Cost, dell'art. 115 c.p.c. e dell'art. 2697 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per non aver valutato i suindicati elementi probatori ai fini della decisione;

10. con il terzo motivo, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, deducono una insufficiente, illogica e contraddittoria motivazione su fatti decisivi e controversi riguardanti il valore del terreno, ed anche in ordine al procedimento presuntivo utilizzato per determinare il valore del terreno, per avere utilizzato prove inesistenti e disatteso circostanze non contestate che, se valutate adeguatamente, avrebbero portato ad una decisione opposta;

11. con il primo motivo del ricorso incidentale l'Agenzia delle Entrate deduce la violazione dell'art. 112 c.p.c. e del D.Lgs. n. 546 del 1992, art. 57, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, avendo la CTR annullato le sanzioni irrogate benchè non ne fosse mai stata dedotta l'illegittimità, nè fosse stata allegata la circostanza della mancanza di colpevolezza;

12. con il secondo motivo lamenta violazione e falsa applicazione del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 71, del D.Lgs. n. 347 del 1990, art. 13 e del D.Lgs. n. 472 del 1997, art. 5, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per aver valutato l'assenza di colpevolezza degli autori dell'infrazione non al momento in cui era stata effettuata la dichiarazione del valore bensì sulla base di una circostanza verificatasi successivamente ed estranea al loro comportamento.

13. Il primo ed il quarto motivo, in relazione al profilo della violazione di legge ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, del ricorso della Sercom Immobiliare s.r.l. ed il primo motivo del ricorso dei contribuenti B.C. e B.G. che, per connessione ed identità delle questioni poste, possono essere esaminati congiuntamente, meritano accoglimento.

13.1 Ai sensi del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51, commi 2 e 3: "Per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari e per quelli che hanno per oggetto aziende o diritti reali su di esse, si intende per valore il valore venale in comune commercio.

3. Per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari 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 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." Costituisce principio consolidato affermato da questa Corte, a cui il Collegio intende dare continuità, quello secondo cui " La base imponibile dell'imposta di registro, sebbene correlata al

valore venale dell'immobile oggetto di trasferimento, non può essere determinata facendo riferimento ai criteri previsti per l'Ici, trattandosi di tributi del tutto differenti quanto alla soggettività dell'ente impositore, alla occasionalità dell'imposta di registro, a fronte della periodicità e ripetitività dell'Ici, ed alla natura stessa, essendo l'Ici di carattere patrimoniale e l'imposta di registro, invece, finalizzata a colpire la manifestazione di forza economica e capacità contributiva così come emergenti dall'atto" (vedi Cass n. 18936 del 2018 nonchè Cass. n. 21830 del 2016; n. 20172 del 2016; n. 6314 del 2005; n. 15078 del 2004).

13.2 Secondo quanto emerge dalla decisione impugnata l'Ufficio avrebbe effettuato la rettifica sulla base dei valori di mercato correnti nella stessa zona e non da ultimo, e quindi non solo, avendo come riferimento i valori deliberati ai fini ICI dalla giunta comunale di Suzzara, applicati nei valori medi.

Il giudice di appello, senza tener conto di tutti gli altri elementi di prova offerti dai contribuenti, ed in particolare della perizia di stima in atti, ha ritenuto maggiormente corrispondenti ai valori di mercato quelli deliberati dal Comune ai fini ICI ed utilizzato solo quelli, nel valore minimo, per rideterminare il valore di acquisto del terreno ai fini del calcolo dell'imposta di registro, catastale e ipotecaria.

Tale rideterminazione, basata esclusivamente sull'utilizzo dei valori ICI adottati dal Comune, si pone in contrasto con il principio innanzi affermato.

14. In base alle svolte argomentazioni, assorbiti gli altri motivi del ricorso principale e del ricorso incidentale dei contribuenti, nonchè il ricorso incidentale dell'Agenzia, in quanto attinente alle sanzioni che della decisione sull'imposta costituiscono un accessorio, la sentenza va cassata, con rinvio alla Commissione Tributaria Regionale della Lombardia, in diversa composizione, la quale si atterrà al principio di diritto in forza del quale, in ragione delle diversità strutturali tra i due istituti, non sono utilizzabili ai fini della valutazione dell'imposta di registro i criteri previsti per la determinazione dell'ICI, anche ai fini della verifica di legittimità dell'atto di rettifica impugnato.

P.Q.M.

La Corte, accoglie il primo ed il quarto motivo del ricorso della Sercom Immobiliare srl ed il primo motivo del ricorso incidentale di B.C. e B.G. e, assorbiti gli altri, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia, anche per le spese, alla CTR della Lombardia in diversa composizione.

Così deciso in Roma, il 6 novembre 2018.

Depositato in Cancelleria il 16 gennaio 2019

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza