Sentenza del 18/06/2020 n. 11822 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

1. Con avviso di rettifica e liquidazione, notificato alla (---) s.r.l. il 24/06/2009, l'Agenzia dell'entrate chiedeva il pagamento di maggiori imposte di registro, ipotecaria e catastale, per un importo complessivo di Euro 15.575,15 relativamente all'atto notarile del 29/07/2008 con il quale la contribuente aveva acquistato due immobili.

2. La (---) s.r.l. impugnava l'avviso sul rilievo che questo si fondava esclusivamente sui valori OMI, senza tener conto della perizia tecnica redatta tre anni prima in occasione dell'acquisto dei medesimi beni da parte del dante causa della contribuente, nonche' delle reali condizioni di questi ultimi.

3. La CTR, con la sentenza n. 3053/01/14, depositata il 13/05/2014, confermava la sentenza di primo grado e, per l'effetto, rigettava il ricorso proposto dalla contribuente.

4. Avverso tale sentenza la (---) s.r.l. propone ricorso per cassazione affidato a due motivi.

5. L'intimata Agenzia delle Entrate ha depositato atto di costituzione, ai soli fini della partecipazione all'udienza pubblica di discussione.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Con il primo motivo la ricorrente deduce, ex articolo 360 c.p.c., comma 1, n 3, la violazione e falsa applicazione dell'articolo 2697 c.c., del Decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, articolo 51 e della legge comunitaria n. 88 del 2009, avendo la CTR ritenuto legittimo l'avviso seppure fondato esclusivamente sui dati OMI non avendo, peraltro, la contribuente fornito elementi sui quali poter giungere ad una diversa valutazione degli immobili.

2. Con il secondo motivo la ricorrente censura la sentenza della CTR in quanto, in violazione dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n 5, avrebbe omesso l'esame su un fatto decisivo per il giudizio afferente alla dedotta peculiare caratteristica degli immobili che incideva sul loro reale valore tanto da non renderli assimilabili alle tipologie assunte come riferimento dall'Agenzia dell'entrate; valore, peraltro, emerso anche dalla depositata perizia di parte redatta tre anni prima della compravendita oggetto di accertamento.

3. I motivi di ricorso, da trattarsi congiuntamente stante la loro connessione, sono fondati.

La ricorrente sottopone all'attenzione di questa Corte l'avviso di rettifica con il quale l'Amministrazione ha provveduto a rideterminare, sulla base delle tabelle OMI, il valore degli

immobili oggetto di compravendita. In particolare, le censure si incentrano sul difetto di motivazione del suindicato avviso non essendo all'uopo sufficiente il richiamo alle indicate tabelle.

Il Decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986 (Approvazione del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), all'articolo 52 (Rettifica del valore degli immobili e delle aziende), ai commi 2 e 2 bis, prevede che l'avviso di rettifica deve contenere "l'indicazione del valore attribuito a ciascuno dei beni o diritti in esso descritti, degli elementi di cui all'articolo 51 in base ai quali e' stato determinato, l'indicazione delle aliquote applicate e del calcolo della maggiore imposta, nonche' dell'imposta dovuta in caso di presentazione del ricorso" e che "la motivazione dell'atto deve indicare i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che lo hanno determinato. Se la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto ne' ricevuto dal contribuente, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama salvo che quest'ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale. L'accertamento e' nullo se non sono osservate le disposizioni di cui al presente comma".

L'obbligo della motivazione dell'avviso di accertamento di maggior valore se da un lato mira a delimitare l'ambito delle ragioni adducibili dall'Ufficio nell'eventuale fase contenziosa e, quindi, a consentire al contribuente l'esercizio del diritto di difesa cosi' da porlo in condizione di prestare acquiescenza o di dare avvio ad apposito ricorso giurisdizionale, dall'altro, deve fondarsi su presunzioni gravi precise e concordanti.

Questa Corte, con indirizzo condiviso dal Collegio, ha precisato che: "In tema di accertamento dei redditi di impresa, in seguito alla sostituzione del Decreto del Presidente della Repubblica n. 600 del 1973, articolo 39 ad opera della L. n. 88 del 2009, articolo 24, comma 5, che, con effetto retroattivo, stante la sua finalita' di adeguamento al diritto dell'Unione Europea, ha eliminato la presunzione legale relativa (introdotta dal Decreto Legge n. 223 del 2006, articolo 35, comma 3, conv., con modif., dalla L. n. 248 del 2006) di corrispondenza del corrispettivo della cessione di beni immobili al valore normale degli stessi (cosi' ripristinando il precedente quadro normativo in base al quale, in generale, l'esistenza di attivita' non dichiarate puo' essere desunta "anche sulla base di presunzioni semplici, purche' siano gravi, precise e concordanti"). L'accertamento di un maggior reddito derivante dalla predetta cessione di beni immobili non puo' essere fondato soltanto sulla sussistenza di uno scostamento tra il corrispettivo dichiarato nell'atto di compravendita ed il valore normale del bene quale risulta dalle quotazioni OMI, ma richiede la sussistenza di ulteriori elementi indiziari gravi, precisi e concordanti" (Cass. n. 9474 del 2017).

Il principio e' applicabile anche all'imposta di registro, con effetto retroattivo, stante la finalita' di adeguamento al diritto dell'Unione Europea (Cass. n. 11439 del 2018).

Il riferimento alle stime effettuato sulla base dei valori OMI, per aree edificabili del medesimo comune, non e', quindi, idoneo e sufficiente a rettificare il valore dell'immobile tenuto conto che il valore dello stesso puo' variare in funzione di molteplici parametri quali l'ubicazione, la superficie, la collocazione nello strumento urbanistico, nonche' lo stato delle opere di urbanizzazione (Cass. n. 18651 del 2016; Cass. n. 11439 del 2018).

La CTR non si e' uniformata a tali principi nella parte in cui ha ritenuto legittimo l'avviso di accertamento fondato esclusivamente, ai fini della rettifica del valore degli immobili oggetto di compravendita, sui valori OMI.

In difetto di ulteriori elementi forniti dall'Agenzia delle entrate tale atto non e' idoneo, in quanto non congruamente motivato, ad indicare il valore venale in comune commercio dei beni, dovendosi peraltro rilevare che la contribuente ne ha contestato la determinazione da parte dell'Ufficio sul rilievo della reale natura e caratteristica degli immobili, nonche' del loro valore per come risultante da un precedente atto di compravendita avvenuto tre anni prima di quello oggetto di rettifica. (Cass. n. 21813 del 2018).

Il ricorso va, pertanto, accolto, e la sentenza impugnata cassata e, non essendo necessari ulteriori accertamenti in fatto, decidendo nel merito, va accolto il ricorso introduttivo proposto dalla contribuente.

5. Le spese di lite dei gradi di merito, in ragione del recente consolidarsi della giurisprudenza di legittimita' sulle questioni oggetto di causa, rispetto all'epoca della introduzione della lite, vanno interamente compensate tra le parti, mentre le spese del giudizio di legittimita' seguono la soccombenza liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie il ricorso introduttivo proposto dalla contribuente.

Le spese di lite dei gradi di merito vanno interamente compensate tra le parti, mentre la soccombente va condannata al rimborso delle spese del giudizio di legittimita', liquidate in Euro 3.000,00 per compensi oltre spese forfetarie e accessori di legge.

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza