Sentenza del 28/07/2020 n. 16164 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

RITENUTO IN FATTO

(XXXXX) ricorreva avverso l'avviso di liquidazione dell'Imposta di Registro, Ipotecaria e Catastale avente per oggetto l'acquisto di un terreno sito nel Comune di Roma. L'Amministrazione rilevava un maggior valore del terreno di Euro 360.000,00, come determinato dall'Agenzia del Territorio, invece di Euro 40.000,00 dichiarati nell'atto di compravendita.

Eccepiva vizi di legittimita' ed errori di fatto della nuova valutazione. L'Ufficio, costituitosi in giudizio, eccepiva che "i ricorrenti non avevano preliminarmente adito l'istituto del reclamo previsto dal Decreto Legislativo n. 546 del 1992, articolo 17-bis" e chiedeva, "ai sensi del predetto articolo, comma 2, la pronuncia di inammissibilita' del ricorso".

La Commissione adita, per quanto qui rileva, con decisione del 22.10.2014 accoglieva parzialmente il ricorso, determinando "il valore dell'immobile in Euro 315.000,00".

Nel merito, precisava che il ricorrente non aveva presentato una perizia di stima, mentre l'Ufficio si era avvalso di una valutazione dell'Agenzia del Territorio, che faceva riferimento anche ad atti di compravendita di immobili similari e considerava la limitata edificabilita' "attuale", riducendo il valore.

Avverso tale sentenza il contribuente proponeva appello, (ritenendo la sentenza impugnata per omessa e/o viziata motivazione, in quanto il giudice di primo grado non aveva, a suo dire, espresso i motivi per i quali la riduzione applicabile alla fattispecie sarebbe stata solo del 30%". Inoltre, rilevava la erroneita' delle valutazioni riportate nella stima dell'Ufficio, evidenziando la differenza tra un piano particolareggiato scaduto da riapprovare ed uno gia' approvato, per cui deduceva che nella fattispecie non si trattava di una parziale edificabilita', ma di una in edificabilita' temporanea. Infine, riteneva erronea la comparazione effettuata dall'Ufficio con terreni ritenuti simili a quello oggetto del giudizio, depositando a tal fine una propria perizia.

L'Ufficio controdeduceva, precisando che il 30% in meno deciso dai primi giudici teneva conto che al momento della cessione del terreno non vi erano le condizioni per il rilascio delle concessioni edilizie, ribadiva che gli elementi di valutazione erano stati identici e sottolineava la corretta applicazione del Decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, articolo 51.

Con sentenza dell'8.3.2016 la C.T.R. Lazio rigettava l'appello sulla base delle seguenti considerazioni:

1) nel determinare il maggior valore, la C.T.P. aveva tenuto conto della corretta e legittima procedura adottata dall'Ufficio, considerando le valutazioni contenute nei calcoli dell'Agenzia del Territorio, che aveva preso in esame anche le particolarita' di una edificabilita' ancora non completamente definita riducendo del 20% il valore determinato, mentre i giudici di prime cure avevano ritenuto (sempre facendo propri gli stessi criteri) che fosse piu' equa una riduzione del 30%;

2) in entrambi i casi il riferimento era rappresentato dalla stima dell'Agenzia del Territorio, tenendo in debito conto le limitazioni all'edificabilita' con i susseguenti atti ancora non proponibili per l'inizio dei lavori, in quanto il piano particolareggiato non era stato ridefinito;

3) il valore commerciale con le percentuali di riduzioni aveva tenuto conto di tutti gli aspetti, sicche' il Decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, articolo 51, era stato regolarmente e legittimamente applicato;

4) la perizia di parte nulla aggiungeva che potesse determinare un differente valore finale adeguatamente motivato.

Per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso (XXXXX), sulla base di un unico motivo.

L'Agenzia delle Entrate ha resistito con controricorso.

In prossimita' dell'udienza pubblica, il ricorrente ha depositato una memoria ai sensi dell'articolo 378 c.p.c., con la quale ha evidenziato che la Commissione Tributaria Provinciale di Roma, con la sentenza n. 637/47/2016 divenuta definitiva, ha dichiarato la nullita' sia delle cartelle di pagamento nn. (XXXXX), (XXXXX), (XXXXX), (XXXXX) e (XXXXX) (emesse nei confronti dei coobbligati che avevano sottoscritto il rogito oggetto dell'impugnata rettifica) sia dell'avviso di rettifica e liquidazione n. (XXXXX) oggetto del presente giudizio e, in parziale accoglimento del ricorso, ha attribuito al terreno in esame il valore di Euro 95.000,00.

Secondo il contribuente, tale sentenza, pertanto, avrebbe, a suo dire, stabilito che il valore del bene compravenduto tra le parti ammontava ad Euro 95.000,00 ed avendo egli, a seguito della conseguente liquidazione della rettifica, versato il dovuto con la bolletta di pagamento quietanza del 26/04/2016 n. 4274 (totale Euro 7.832,42), si sarebbe verificata la cessazione della materia del contendere.

RITENUTO IN DIRITTO

1. Preliminarmente, va evidenziato che la richiesta, formulata dal Terzi con la memoria ex articolo 378 c.p.c., di declaratoria di cessazione del contendere non merita accoglimento per due ragioni.

In primo luogo, il ricorrente non ha in alcun modo documentato quanto dedotto, non avendo in particolare depositato la sentenza n. 637/47/2016 munita dell'attestazione della cancelleria in ordine all'avvenuto passaggio in giudicato, la bolletta con la quale aveva integralmente estinto il debito tributario per la minor somma di Euro 95.000,00 e la documentazione attestante che la detta sentenza si riferisse proprio all'avviso di liquidazione oggetto del presente giudizio.

In secondo luogo, non ha accompagnato la menzionata richiesta con la rinuncia agli atti del giudizio, sebbene in tal senso sollecitata nel corso della pubblica udienza.

E' vero che l'acquirente di un immobile, al quale sia stato notificato avviso di liquidazione dell'imposta di registro, sul presupposto che il valore dichiarato nell'atto fosse inferiore a quello reale, puo' - impugnando il suddetto avviso di liquidazione - opporre all'erario il giudicato riduttivo del maggior valore ottenuto dal venditore (coobbligato in solido con l'acquirente), anche se non abbia impugnato l'avviso di rettifica propedeutico a quello di liquidazione, ed ancorche' egli abbia pagato la pretesa imposta non per spontanea adesione alla pretesa tributaria, solo in quest'ultimo caso essendo irripetibile quanto versato (Sez. 5, Sentenza n. 7334 del 19/03/2008; conf. Sez. 5, Ordinanza n. 2231 del 30/01/2018). Ma e' altrettanto vero che nel caso di specie difetta la documentazione a corredo dell'avanzata richiesta.

2. Con l'unico motivo il ricorrente deduce la falsa applicazione del Decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, articolo 51, articolo 23 Cost. e L. n. 241 del 2000, articolo 7, in relazione all'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3), per aver la C.T.R. ritenuto piu' equa una riduzione del 30% del valore del terreno oggetto dell'avviso di liquidazione, facendo proprie acriticamente, e senza entrare nel merito, tutte le argomentazioni della C.T.P.

2.1. Il motivo e' inammissibile e, comunque, infondato.

In tema di contenzioso tributario la valutazione del giudice tributario (nella specie, relativa al valore di un terreno edificabile ai fini dell'Imposta di Registro), in quanto frutto di un giudizio estimativo, non e' riconducibile ad una decisione della causa secondo la cosiddetta equita' sostitutiva, che, consentita nei soli casi previsti dalla legge, attiene al piano delle regole sostanziali utilizzabili in funzione della pronuncia ed attribuisce al giudice il potere di prescindere nella fattispecie dal diritto positivo. In relazione ad essa non e', pertanto, ipotizzabile una violazione di legge e, rientrando il suddetto apprezzamento nei generali poteri conferiti al giudice dagli articoli 115 e 116 c.p.c., la relativa pronuncia, rimessa alla sua prudente discrezionalita', e' suscettibile di controllo, in sede di legittimita', soltanto sotto il profilo della carenza od inadeguatezza della corrispondente motivazione (Sez. 5, Sentenza n. 4442 del 24/02/2010; conf. Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 25707 del 21/12/2015).

Tuttavia, nel caso di specie, l'odierno ricorrente non ha formulato alcun rilievo sul piano motivazionale, fermo restando che la CTR ha espressamente preso in considerazione, ai fini dell'abbattimento nella percentuale del 30% del maggior valore del terreno individuato dall'Ufficio, le limitazioni all'edificabilita' (con i susseguenti atti ancora non proponibili per l'inizio dei lavori) derivanti dalla circostanza che, all'epoca della stipula dell'atto di compravendita, il piano particolareggiato (in precedenza scaduto) non fosse stato ancora ridefinito.

2.2. In ogni caso, in tema di imposta di registro, a seguito dell'entrata in vigore del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, articolo 36, comma 2, convertito, con modificazioni, dalla L. 4 agosto 2006, n. 248, di interpretazione autentica del Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, l'edificabilita' di un'area, ai fini dell'inapplicabilita' del sistema di valutazione automatica previsto dal citato D.P.R., articolo 52, comma 4, e' desumibile dalla qualificazione attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, anche se non ancora approvato

dalla Regione ovvero in mancanza degli strumenti urbanistici attuativi, dovendosi ritenere che l'avviso del procedimento di trasformazione urbanistica sia sufficiente a far lievitare il valore venale dell'immobile, senza che assumano alcun rilievo eventuali vicende successive incidenti sulla sua edificabilita', quali la mancata approvazione o la modificazione dello strumento urbanistico, in quanto la valutazione del bene deve essere compiuta in riferimento al momento del suo trasferimento, che costituisce il fatto imponibile, avente carattere istantaneo. L'impossibilita' di distinguere, ai fini dell'inibizione del potere di accertamento, tra zone gia' urbanizzate e zone in cui l'edificabilita' e' condizionata all'adozione dei piani particolareggiati o dei piani di lottizzazione non impedisce, peraltro, di tener conto, nella determinazione del valore venale dell'immobile, della maggiore o minore attualita' delle sue potenzialita' edificatorie, nonche' della possibile incidenza degli ulteriori oneri di urbanizzazione (Sez. U, Sentenza n. 25505 del 30/11/2006; conf. Sez. 5, Sentenza n. 11182 del 21/05/2014).

In quest'ottica, ai fini della determinazione del valore di un cespite, non assume alcun rilievo la mancata adozione dei piani particolareggiati di attuazione, attraverso i quali lo stesso potra' essere eventualmente specificato, dovendo il valore, in attesa della loro adozione, essere accertato in fatto dall'Ufficio, ed in caso di controversia sulla determinazione amministrativa dal giudice tributario di merito (Sez. 5, Sentenza n. 9130 del 19/04/2006).

3. Il ricorso va, pertanto, rigettato.

Le spese del presente grado di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Ricorrono i presupposti di cui al Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1-quater, applicabile ratione temporis (essendo stato il ricorso proposto successivamente al 30 gennaio 2013), per il raddoppio del versamento del contributo unificato.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrente al rimborso, in favore del resistente, delle spese del presente grado di giudizio, che liquida in complessivi Euro 3.000,00, oltre spese prenotate a debito.

Dichiara la parte ricorrente tenuta al versamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1-quater.

Documenti citati

Elenco citati

Questo documento non contiene citati.

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza