Sentenza del 30/07/2020 n. 16372 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:
ESPOSIZIONE DEI FATTI DI CAUSA

1. (XXXXX) s.r.l. impugnava l'avviso di rettifica e liquidazione dell'Imposta di Registro relativa all'atto di compravendita di un terreno sito in Roma - localita' Torre Spaccata stipulato il 25.5.2007. L'ufficio aveva elevato il valore del terreno da Euro 203.000,00 ad Euro 459.680,00. La CTP di Roma accoglieva in parte il ricorso riducendo il valore accertato del 30%. La CTR del Lazio, investita dell'appello della contribuente, lo rigettava.

Avverso la sentenza della CTR propone ricorso per cassazione la contribuente affidato a sei motivi.

L'Agenzia delle Entrate si e' costituita al solo fine dell'eventuale partecipazione all'udienza di discussione, ai sensi dell'articolo 370 c.p.c..

ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo la ricorrente deduce violazione di legge, ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3, in relazione al Decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, articoli 51 e 52. Sostiene che la CTR non ha considerato che la pretesa impositiva esercitata dall'Agenzia delle Entrate era illegittima per la ragione che l'avviso di liquidazione era basato sulla perizia dell'Agenzia del Territorio la quale, a sua volta, faceva riferimento, nella determinazione del valore, ai soli dati OMI, da soli insufficienti a fondare l'accertamento tributario.

2. Con il secondo, il terzo ed il quarto motivo la ricorrente si duole, sotto il profilo della violazione di legge e del vizio di motivazione, del non aver la CTR tenuto conto della perizia di stima versata in causa da cui era dato evincere l'effettivo valore del bene compravenduto.

3. Con il quinto ed il sesto motivo deduce vizio di motivazione e nullita' della sentenza per non aver la CTR in alcun modo motivato circa l'abbattimento del 30% del valore operato dalla CTP.

4. Osserva la Corte che il primo motivo di ricorso, il quale ha valenza assorbente degli altri, e' fondato. La ricorrente ha dedotto che l'ufficio, nella motivazione dell'atto impositivo, ha dichiarato che per la rettifica in aumento del valore di trasferimento dei terreni si era avvalsa dell'allegata stima fornita dall'agenzia del territorio, la quale era fondata sui dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. In adempimento dell'onere dell'autosufficienza la parte ha prodotto unitamente al ricorso l'avviso di liquidazione. Da tale avviso e dall'allegata perizia redatta dall'agenzia del territorio si evince che l'accertamento e' fondato sui valori OMI

ed il fatto che l'ufficio abbia ridotto tali valori sulla base degli oneri di urbanizzazione non vale ad affermare che siano stati indicati criteri diversi, posto che l'abbattimento, che in ogni avrebbe dovuto essere operato, e' stato effettuato su valori di per se inattendibili.

Questa Corte, con indirizzo condiviso, 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. 2155 del 2019; 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). Le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle entrate, non costuiscono una fonte tipica di prova del valore venale in comune commercio del bene oggetto di accertamento, ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, essendo idonee a condurre ad indicazioni di valore di larga massima 5 (Cass. n. 25707 del 2015). 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; Cass. n. 21813 del 2018). Ne consegue che un avviso di liquidazione fondato esclusivamente sui valori OMI non puo' ritenersi fondato sotto il profilo motivazionale ed, in difetto di ulteriori elementi forniti dall'Agenzia delle Entrate, non puo' indicare congruamente il valore venale in comune commercio del bene.

La CTR non ha fatto buon governo dei principi espressi, atteso che, sul semplice presupposto delle quotazioni OMI, ha ritenuto congruo l'accertamento di valore degli immobili oggetto di compravendita, con conseguente maggiore irrogazione di imposte di registro, ipotecarie e catastali. Il ricorso va, pertanto, accolto, e la sentenza impugnata cassata; non essendo necessari ulteriori accertamenti in fatto, decidendo nel merito, va accolto il ricorso introduttivo proposto dalla societa' contribuente. 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 e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbiti gli altri, 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 4.500,00, oltre al rimborso delle spese forfetarie ed agli accessori di legge.

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza