Sentenza del 30/07/2020 n. 16374 - 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' Prenestino Centocelle stipulato il 26.4.2006. L'ufficio aveva elevato il valore del terreno da Euro 200.000,00 ad Euro 285.000,00. La CTP di Roma rigettava il ricorso con sentenza che era confermata dalla CTR del Lazio sul rilievo che il valore accertato era basato sulla perizia dell'agenzia del territorio che aveva indicato le possibilita' edificatorie del terreno sulla base dell'articolo 22 delle norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G. adottato con delibera del consiglio comunale n. 33/2003. L'Agenzia del Territorio, osservava la CTR, aveva fatto riferimento ad un sopralluogo sul terreno che aveva permesso di verificare la posizione ricercata nel contesto urbano che giustificava un particolare apprezzamento economico del bene, nonche' a compravendite aventi ad oggetto immobili similari nella stessa zona o in zone limitrofe ed, infine, alla differenziazione tra l'area destinata ad immobili commerciali (mq 250) ed a parcheggio (mq 181).

2. Avverso la sentenza della CTR propone ricorso per cassazione la contribuente affidato ad un motivo. 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 l'unico 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 valori OMI. Inoltre la CTR aveva determinato il valore del terreno nella misura massima, addirittura superiore a quella che si evinceva dagli atti di comparazione i quali, peraltro, avevano ad oggetto beni immobili finiti. Infine non era applicabile l'articolo 22 delle norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G. adottato con delibera del consiglio comunale n. 33/2003 in quanto tale norma disciplinava unicamente i tessuti di origine medievale, laddove il terreno

di cui si tratta costituiva tessuto di espansione novecentesca cui era applicabile l'articolo 45 delle medesime norme tecniche di attuazione.

2. Va rilevato che 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.

Ora, nel caso che occupa, contrariamente a quanto dedotto dalla ricorrente, la quale assume che la perizia dell'agenzia del territorio era basata solo sui valori OMI, la CTR ha rilevato che l'Agenzia del Territorio medesima aveva fatto riferimento ad un sopralluogo sul terreno che aveva permesso di verificare la posizione ricercata nel contesto urbano che giustificava un particolare apprezzamento economico del bene, nonche' a compravendite aventi ad oggetto immobili similari nella stessa zona o in zone limitrofe ed, infine, alla differenziazione tra l'area destinata ad immobili commerciali (mq 250) ed a parcheggio (mq 181).

Dunque la CTR ha dato conto dei molteplici elementi indicati nella perizia dell'agenzia del territorio e tale giudizio di merito non appare essere stato censurato sotto il profilo motivazionale.

Ne consegue che il motivo di ricorso, risolvendosi, nella sostanza, nella istanza di revisione del merito della causa, ovvero nel riesame delle circostanze di fatto che permetta di addivenire alla determinazione di un valore inferiore rispetto a quello accertato, e' inammissibile.

Parimenti inammissibile e' il rilievo secondo cui non sarebbe stato applicabile l'articolo 22 delle norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G. adottato con delibera del consiglio comunale n. 33/2003 in quanto tale norma disciplinava unicamente i tessuti di origine medievale, laddove il terreno di cui si tratta costituiva tessuto di espansione novecentesca cui era applicabile l'articolo 45 delle medesime norme tecniche di attuazione. Invero dalla sentenza impugnata non si evince che l'appellante avesse svolto tali censure nei gradi di merito e l'odierna ricorrente non ha indicato specificamente in quale atto avesse sviluppato tali argomenti, essendosi limitata a dedurre, alla pagina 28 del ricorso, di essersi genericamente doluta del fatto che l'articolo 22 delle norme tecniche di attuazione non era applicabile data la diversa tipologia di area.

3. Il ricorso va, dunque, rigettato e le spese processuali, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza. Poiche' il ricorso e' stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed e' respinto, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi della L. 24 dicembre 2012, n. 228, articolo 1, comma 17, (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato Legge di stabilita' 2013), che ha aggiunto l'articolo 13, comma 1 quater, al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione integralmente rigettata.

P.Q.M.

La corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rifondere all'Agenzia delle Entrate e le spese processuali che liquida in Euro 2.500,00, oltre alle spese prenotate a debito. Ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1 quater, da' atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente principale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma dello stesso articolo 13, comma 1 bis, se dovuto.

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza