Sentenza del 13/10/2020 n. 22035 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

(---), (---) e (---) hanno impugnato un avviso di accertamento che aveva rettificato il valore di un immobile da loro venduto.

La CTP di Genova, nel contraddittorio delle parti, con sentenza n. 70/14/10, ha accolto in parte il ricorso, riducendo il valore del bene.

L'Agenzia delle Entrate ha proposto appello.

(---) e (---), la prima anche nella qualita' di erede di (---), hanno proposto appello incidentale.

La CTR di Genova, con sentenza n. 849/5/2014, ha respinto l'appello principale e accolto, in parte, quello incidentale, riducendo ulteriormente il valore del bene.

I contribuenti hanno proposto ricorso per cassazione sulla base di tre motivi.

1. Con il primo motivo i contribuenti lamentano la violazione e falsa applicazione degli articoli 7 della L. n. 212 del 2000, 52.2 bis del Decreto del Presidente della Repubblica n.' n. 131 del 1986, 18 e 19 del Decreto Legislativo n. 546 del 1992 poiche' la CTR avrebbe errato, una volta accertato che l'unica circostanza addotta dall'Ufficio a fondamento della rettifica no'n era idonea a giustificarla, a non annullare il provvedimento ed a rideterminare il valore del bene.

La doglianza e' infondata.

Infatti, qualora la motivazione dell'atto di accertamento sia ritenuta sufficiente, la circostanza che le valutazioni ivi riportate dell'Amministrazione non siano in concreto condivise dal giudice tributario non comporta automaticamente l'accoglimento del ricorso del contribuente, essendo dovere del giudice, invece, procedere ad accertare il valore del cespite oggetto di causa.

D'altronde, la giurisprudenza di legittimita', pur se in fattispecie differente, ha affermato che in tema di imposta di registro, il Decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, articolo 51, comma 3, nel prevedere i criteri di valutazione cui puo' fare ricorso l'Ufficio del Registro, ai fini dell'eventuale rettifica del valore degli immobili o dei diritti reali immobiliari, ha come esclusivo destinatario il medesimo ufficio finanziario.

Ne deriva che tali criteri - fra cui il termine temporale triennale, previsto ai fini comparativi - non incidono sull'autonomo esercizio dei poteri cognitori d'ufficio, spettanti, del Decreto Legislativo n. 546 del 1992, ex articolo 7, al giudice tributario, i quali non possono ritenersi piu' limitati di

quelli esercitabili in qualunque processo di impugnazione di atti autoritativi e che consentono al giudice un ampio potere estimativo, anche sostitutivo della valutazione operata dall'Ufficio (Cass., Sez. 5, n. 9770 del 24 aprile 2009; Cass., 6-5, n. 106 dell'8 gennaio 2015, non massimata).

Il principio da ultimo enunciato, peraltro, ha carattere generale, confermando che, riconosciuta la completezza della motivazione, il giudice del merito gode di ampie facolta' di accertare l'effettivo valore della res.

2. Con il secondo motivo i contribuenti lamentano la nullita' della sentenza per violazione del principio della corrispondenza fra chiesto e pronunciato poiche' la CTR avrebbe posto a fondamento della sua decisione i valori OMI benche' il loro utilizzo non fosse stato richiesto nell'atto di appello.

La doglianza e' infondata.

Infatti, come riportato nello stesso ricorso dei contribuenti, i dati OMI erano stati richiamati nella decisione di primo grado, con la conseguenza che gli appelli di entrambe le parti in ordine alla determinazione del valore dell'immobile avevano impedito che si formasse il giudicato sul punto e consentivano alla, CTR di prendere in esame tutti gli elementi istruttori gia' validamente presenti agli atti.

D'altronde, dalla lettura dell'appello dell'Agenzia delle Entrate emerge che quest'ultima aveva fatto, comunque, riferimento, nell'impugnazione, alle risultanze OMI.

3. Con il terzo motivo i contribuenti lamentano l'omesso esame di un fatto decisivo in quanto la CTR, nel fondare il proprio giudizio sui soli valori OMI, non aveva tenuto conto di alcune circostanze da loro dedotte e dimostrate, vale a dire che il fabbricato era in stato di abbandono, che erano pendenti delle procedure espropriative in ordine all'immobile in esame, nell'ambito delle quali erano state depositate perizie attestanti il valore del bene e che erano stati presentati degli atti relative a delle vendite comparabili a quella oggetto del contendere.

La doglianza va accolta.

In tema di imposta di registro, l'avviso di liquidazione non puo' essere fondato esclusivamente sullo scostamento tra il corrispettivo dichiarato nell'atto di compravendita ed il valore del bene risultante delle quotazioni OMI pubblicate sul sito web dell'Agenzia delle entrate, atteso che queste non costituiscono fonte di prova del valore venale' in comune commercio, il quale puo' variare in funzione di molteplici parametri (quali l'ubicazione, la superficie, la collocazione nello strumento urbanistico), limitandosi a fornire indicazioni di massima e dovendo, invece, l'accertamento essere fondato su presunzioni gravi, precise e concordanti (Cass., Sez. 5, n. 21813 del 7 settembre 2018).

Pertanto, la CTR ha errato, nella specie, ha basarsi sui soli dati OMI e ad ignorare le circostanze menzionate nel ricorso in esame dai contribuenti.

4. Il ricorso e', quindi, accolto, limitatamente al III motivo, respinti gli altri.

La sentenza impugnata e' cassata con rinvio alla CTR LIGURIA, in diversa composizione, che decidera' la causa nel merito anche in ordine alle spese di legittimita'.

P.Q.M.

La Corte,

- accoglie il ricorso limitatamente al III motivo, respinti il I ed il II;

- cassa con rinvio alla CTR LIGURIA, in diversa composizione, affinche' decida la controversia nel merito anche in ordine alle spese di lite.

Documenti citati



Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza