Sentenza del 28/10/2020 n. 23675 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:
FATTI DI CAUSA

1. - Con sentenza n. 3797/09/2015, depositata in data 1 luglio 2015, la Commissione Tributaria Regionale del Lazio ha rigettato l'appello proposto da (XXXXX) S.r.l. avverso la decisione di prime cure che, a sua volta, aveva disatteso l'impugnazione di un avviso di rettifica e liquidazione emesso dall'Agenzia delle Entrate in relazione all'accertamento di maggior valore, ai fini dell'Imposta di Registro dovuta, di terreni edificabili oggetto di un contratto di compravendita del 22 dicembre 2010.

A fondamento del decisum il giudice del gravame ha rilevato che:

- come gia' considerato dalla Commissione Tributaria Provinciale, la motivazione dell'atto impugnato recava "l'indicazione di una serie di elementi e criteri valutativi, tali da consentire alle parti il piu' completo esercizio del proprio diritto di difesa", avuto riguardo al "richiamo alla stima fornita dall'Agenzia del Territorio";

- detta stima, - che accertava il maggior valore dei terreni compravenduti "mediante un confronto con le valutazioni espresse in casi analoghi... altresi' considerando il metro cubo sviluppabile sulla base del coefficiente di edificabilita'... tenendo conto della destinazione urbanistica dei terreni stesse e della loro potenzialita' edificatoria", risultava condivisibile in quanto venivano in considerazione "terreni in parte pianeggianti ed in parte collinari, situati in prossimita' della strada statale Nomentana ed ulteriormente caratterizzati da una facile accessibilita'...collocati in Zona suburbana in fase di espansione edilizia con fabbricati destinati ad uso abitativo non intensivo... nell'ambito di un Programma integrato che presenta un indice di edificabilita' pari a 0,70 mc/mq".

2. - (XXXXX) S.r.l. ricorre per la cassazione della sentenza sulla base di due motivi, illustrati con memoria.

Resiste con controricorso l'Agenzia delle Entrate.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. - Col primo motivo, formulato ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3, a ricorrente denuncia violazione e falsa applicazione di norme di legge con riferimento al Decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, articoli 51 e 52, ed alla L. n. 212 del 2000, articolo 7,

assumendo, in sintesi, che l'avviso di rettifica impugnato non recava, in allegato, gli atti utilizzati quale termine di comparazione "nella stima dell'Ufficio".

Col secondo motivo, formulato ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5, la ricorrente denuncia omesso esame di fatti decisivi per il giudizio e oggetto di discussione tra le parti, con riferimento alle perizie prodotte in corso di causa, al metodo (ivi) seguito per la quantificazione del valore dei terreni edificabili ed alle relative emergenze rappresentate dalla zona urbanistica interessata (la C, da urbanizzare, a fronte della zona B, urbanizzata, presa in considerazione dall'Ufficio), dagli oneri di urbanizzazione da sostenere, dallo stesso valore (di Euro 100 al mc/mq) assunto dal Comune.

2. - Il primo motivo, - che pur prospetta profili di inammissibilita', - e' destituito di fondamento.

2.1 - Rileva, innanzitutto, la Corte che, diversamente da quanto sembra supporre la ricorrente, il Decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, articolo 51, comma 3, espone un triplice ordine di presupposti (equiordinati e) legittimanti l'accertamento del maggior valore di commercio del bene immobile oggetto di compravendita, avendo questa Corte precisato, con risalente indirizzo, che l'avviso di rettifica del valore dichiarato, ai fini dell'imposta di registro, puo' fondarsi, oltre che sul parametro comparativo e su quello del reddito, anche su "altri elementi di valutazione", ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, articolo 51, comma 3, elementi, questi, tra i quali rientra, - oltreche' una stima operata dall'Agenzia del territorio (v. Cass., 26 gennaio 2018, n. 1961; Cass., 10 febbraio 2006, n. 2951), - il riferimento alla destinazione, alla collocazione, alla tipologia, alla superficie, allo stato di conservazione, all'epoca di costruzione dell'immobile oggetto di valutazione (v., ex plurimis, Cass., 18 settembre 2019, n. 23217; Cass., 13 novembre 2018, n. 29413; Cass., 24 febbraio 2006, n. 4221; Cass., 18 settembre 2003, n. 13817; Cass., 8 marzo 2001, n. 3419).

2.2 - Sempre in tema di motivazione dell'avviso di rettifica, si e', poi, rilevato che, - assolvendo la motivazione dell'atto alla funzione di delimitare l'ambito delle ragioni deducibili dall'Ufficio nell'eventuale successiva fase contenziosa e, al contempo, di consentire l'esercizio del diritto di difesa del contribuente, - l'obbligo in questione deve ritenersi adempiuto mediante l'enunciazione del criterio astratto in base al quale la rettifica e' stata operata, laddove (solo) nella eventuale fase contenziosa viene in considerazione l'onere dell'Amministrazione di provare l'effettiva sussistenza dei presupposti fattuali per l'applicazione del criterio prescelto, fase, questa, nella quale il contribuente ha la possibilita' di contrapporre altri elementi sulla base del medesimo criterio o di altri parametri (v. gia' Cass. Sez. U., 26 ottobre 1988, n. 5783, cui adde, ex plurimis, Cass., 18 settembre 2019, n. 23217; Cass., 26 gennaio 2018, n. 1961; Cass., 6 giugno 2016, n. 11560; Cass., 25 marzo 2011, n. 6914; Cass., 1 dicembre 2006, n. 25624; Cass., 12 maggio 2003, n. 7231; Cass., 19 ottobre 2001, n. 12774; Cass., 8 marzo 2001, n. 3419; Cass., 25 luglio 1997, n. 6958; Cass. Sez. U., 4 gennaio 1993, n. 8; Cass. Sez. U., 21 dicembre 1990, n. 12141); nonche' che la motivazione, con le specificazioni che si rendono necessarie in relazione alle esigenze di difesa del contribuente ed alla necessita' di delimitare "la materia del contendere", deve ritenersi assolta (anche) qualora l'atto rinvii "ai dati contenuti in una stima effettuata dall'UTE" (v. Cass., 3 dicembre 2014, n. 25559; Cass., 25 marzo 2011, n. 6928; Cass., 7 novembre 2005, n. 21515).

Per quanto, poi, il ricorso, come cennato, difetti (anche) di autosufficienza con riferimento all'avviso di rettifica impugnato il cui contenuto non viene affatto riportato, nemmeno in sintesi (v. Cass., agosto 2004, n. 15867 cui adde, ex plurimis, Cass., 19 novembre 2019, n. 29992; Cass., 28 giugno 2017, n. 16147; Cass., 19 aprile 2013, n. 9536; Cass., 4 aprile 2013, n. 8312; Cass., 29 maggio 2006, n. 12786).

3. - Anche il secondo motivo e' destituito di fondamento.

3.1 - In relazione alla riformulazione dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5, (secondo il cui disposto rileva, ora, l'"omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che e' stato oggetto di discussione tra le parti"), - qual conseguente alla novella di cui al Decreto Legge 22 giugno 2012, n. 83, articolo 54, comma 1, lettera b), conv. in L. 7 agosto 2012, n. 134 (applicabile nella fattispecie, posto che la gravata sentenza e' stata pubblicata in data 1 luglio 2015), - la Corte ha gia' statuito che detta riformulazione "deve essere interpretata, alla luce dei canoni ermeneutici dettati dall'articolo 12 preleggi, come riduzione al "minimo costituzionale" del sindacato di legittimita' sulla motivazione; pertanto, e' denunciabile in Cassazione solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in se', purche' il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali; tale anomalia si esaurisce nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza " della motivazione."; e si e', in particolare, rilevato che la censura di omesso esame di un fatto decisivo deve concernere un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia), cosi' che lo stesso omesso esame di elementi istruttori non integra, di per se', il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorche' la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie (cfr. Cass. Sez. U., 7 aprile 2014, n. 8053 cui adde, ex plurimis, Cass., 12 dicembre 2019, n. 32550; Cass., 29 ottobre 2018, n. 27415; Cass., 13 agosto 2018, n. 20721; Cass. Sez. U., 22 settembre 2014, n. 19881).

3.2 - Nella fattispecie la ricorrente deduce l'omesso esame, piuttosto che di fatti decisivi, - di dati istruttori che sottendono una diversa valutazione dei terreni in questione (v. Cass., 12 dicembre 2019, n. 32550; Cass., 29 ottobre 2018, n. 27415; Cass., 6 maggio 2015, n. 9029; Cass., 4 aprile 2014, n. 7983), dati questi la cui decisivita' (sotto il profilo dei fatti ivi rappresentati), peraltro, non emerge, - avuto riguardo alla loro rilevanza rispetto alla stima tecnica operata dall'Ufficio e qual valutata dal giudice del gravame, - dalla stessa articolazione del ricorso che, per vero, non si confronta con lo specifico accertamento operato dal giudice del gravame ne' con i relativi contenuti (incentrati sulle caratteristiche, anche morfologiche, dei terreni in questione, sulla loro collocazione urbanistica e potenzialita' edificatoria, avuto riguardo alle tipologie edilizie realizzabili ed allo stesso indice di edificabilita').

4. - Le spese del giudizio di legittimita', liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza di parte ricorrente nei cui confronti sussistono, altresi', i presupposti processuali per il versamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso principale, se dovuto (Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1 quater).

P.Q.M.

La Corte, rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento, in favore dell'Agenzia delle Entrate, delle spese del giudizio di legittimita' liquidate in Euro 10.000,00, oltre spese prenotate a debito; ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1 quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, articolo 1, comma 17 da' atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un 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.

Si da' atto che il presente provvedimento e' sottoscritto dal solo presidente del collegio per impedimento dell'estensore, ai sensi del D.P.C.M. 8 marzo 2020, articolo 1, comma 1, lettera a).

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza