Sentenza del 24/02/2020 n. 4851 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

Svolgimento del processo

Con sentenza n. 153 del 2013 la CTR di Roma accoglieva l'appello proposto dall'Agenzia delle Entrate avverso la sentenza della CTP di Roma con cui era stato annullato l'avviso di accertamento di maggiori imposte di Registro emesso dall'Ufficio di Albano Laziale nei confronti della signora M.C. in relazione ad un atto di vendita di un bene sito in (OMISSIS) registrato in data (OMISSIS).

Rilevava che l'immobile, nonostante l'ordinanza di demolizione emessa dal Comune e la sentenza del Tribunale di Velletri, non era stato abbattuto. Osservava che per tale bene era stata presentata istanza di sanatoria e che lo stesso non era stato costruito su aree sottoposte a vincolo.

Sottolineava poi che l'accertamento era basato su una dettagliata relazione dell'Agenzia del Territorio, che aveva attribuito al bene un valore ritenuto congruo.

Avverso tale sentenza M.C. propone ricorso per cassazione affidato a 4 motivi.

L'Agenzia delle Entrate si è costituita al solo fine dell'eventuale partecipazione all'udienza di discussione.

La ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

Motivi della decisione

Con il primo motivo la ricorrente censura la sentenza, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, per violazione dell'art. 115 c.p.c..

Lamenta, in particolare, che il giudice di appello non ha considerato che l'intervenuta notifica della ordinanza di demolizione adottata dal Comune di (OMISSIS) e disposta anche con sentenza del Tribunale Penale di Velletri, oramai irrevocabile, rendevano del tutto irrilevante la domanda di sanatoria del manufatto abusivo.

Con il secondo motivo la ricorrente censura la sentenza per violazione della L. n. 47 del 1985, artt. 32, 33, 35 e della L.R. Lazio n. 29 del 1997, art. 41, del P.R.G. del Comune di (OMISSIS), art. 12, del R.D.L. n. 652 del 1939, artt. 1 e 2, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

La contribuente si duole infatti che il giudice di appello avrebbe desunto la conformità della costruzione alla normativa urbanistica sulla scorta delle dichiarazioni contenute nell'atto di compravendita circa l'assenza di prescrizioni vincolistiche e della intervenuta presentaz.one della domanda di sanatoria, senza considerare che nessun diritto poteva vantare la parte privata all'ottenimento del condono, restando irrilevante, ai fini della valutazione del bene compravenduto, anche l'iscrizione in catasto.

Con il terzo motivo la ricorrente deduce la violazione dell'art. 116 c.p.c. e degli artt. 2697, 2699 e 2700 c.c., nonchè dei principi in tema di distribuzione dell'onere della prova, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 4, in quanto la sentenza impugnata ha attribuito alla perizia di stima dell'Agenzia del Territorio rilievo (probatorio decisivo, benchè la stessa abbia valore di semplice perizia di parte, e l'Ufficio non abbia dimostrato la comparabilità dell'immobile oggetto di causa con quelli indicati nel documento.

Con il quarto motivo la ricorrente censura la sentenza, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, per omessa motivazione su un fatto controverso e decisivo per il giudizio, rappresentato sia dalla conformità urbanistica del manufatto, sia dalla domanda di sanatoria, circostanze contraddittoriamente assunte a fondamento del preteso maggior valore dell'immobile compravenduto.

Il secondo ed il terzo motivo, che possono essere esaminati congiuntamente per ragioni di connessione logica, sono fondati e meritano accoglimento.

La rettifica del valore di un immobile de quo si fonda sulla stima dell'Agenzia del Territorio (ex UTE), che la ricorrente deduce avere valore di semplice perizia di parte e che, pertanto, non può essere considerata di per se stessa sufficiente a supportare l'atto impositivo, dovendo il giudice di merito motivatamente verificare la sua idoneità a superare le contestazioni dell'interessato, ed a fornire la prova dei più alti valori pretesi.

La ricorrente contesta, altresì, a fronte del contrario giudizio espresso sul punto dalla CTR del Lazio, l'incidenza fiscale del valore attribuito al manufatto abusivo realizzato, ma non ultimato, ad opera di terzi, sul terreno oggetto di trasferimento, ed evidenzia che siffatta qualità negativa del bene ne escluderebbe la comparabilità con gli immobili (villino, appartamento, fabbricato), legittimamente edificati, presi a raffronto nella suindicata perizia di stima, essendo incontestata, peraltro, la intervenuta adozione della misura della demolizione, sia da parte del Comune di (OMISSIS), che del Tribunale Penale di Velletri, circostanza che rendeva ininfluenti, tanto le dichiarazioni contenute nel rogito notarile circa la sanabilità dell'abuso, quanto la pendenza di una domanda di condono edilizio.

Orbene, le doglianze della contribuente circa la valenza probatoria attribuita dal giudice di appello alla perizia di stima dell'Agenzia del Territorio sono fondate, stante l'orientamento di questa Corte per cui "In tema di accertamenti tributari, qualora la rettifica del valore di un immobile si fondi sulla stima dell'UTE o di altro ufficio tecnico, che ha il valore di una semplice perizia di parte, il giudice investito della relativa impugnazione, pur non potendo ritenere tale valutazione inattendibile solo perchè proveniente da un'articolazione dell'Amministrazione finanziaria, non può cDnsiderarla di per sè sufficiente a supportare l'atto impositivo, dovendo

verificare la sua idoneità a superare le contestazioni dell'interessato ed a fornire la prova dei più alti valori pretesi ed essendo, altresì, tenuto ad esplicitare le ragioni del proprio convincimento." (Cass. n. 9357/2015).

L'Amministrazione finanziaria, nel giudizio tributario, si pone sullo stesso piano del contribuente, sicchè la relazione di stima di un immobile, redatta dall'Ufficio tecnico erariale o da altro organismo interno all'amministrazione stessa, e da quest'ultima prodotta in giudizio, costituisce una relazione tecnica di parte, e non una perizia d'ufficio, a cui, pertanto, va attribuito il valore di atto pubblico solo per quel che concerne la sua provenienza, non anche per quel che riguarda il suo contenuto estimativo.

In merito alla incidenza, ai fini impositivi, della natura abusiva del manufatto eretto sul terreno, che in quanto accessione (art. 934 c.c.) costituisce parte integrante dell'oggetto dell'atto traslativo tassato, la relativa questione, che si riflette anche sulla "contestata sufficienza" della perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate a supportare il preteso maggior valore dell'immobile, non risulta adeguatamente affrontata, e risolta, dalla sentenza impugnata.

Si tratta di un accertamento di fatto, non congruamente motivato, e per questo sindacabile nel presente giudizio di legittimità, stante la genericità delle affermazioni volte a svalutare, nel caso concreto, l'incidenza della natura abusiva del manufatto sul valore di mercato del compendio trasferito, costituente base imponibile delle maggiori imposte pretese, fermo restando il principio, affermato da questa Corte, secondo cui "il carattere illecito dell'eventuale abuso edilizio, in tesi generale, non può tradursi in una ragione di trattamento di favore per il privato; pertanto l'amministrazione deve provvedere alla valutazione dell'immobile sulla base del comune apprezzamento commerciale" (Cass. n. 218512018; n. 11325/2001).

E' appena il caso di rilevare che la costruzione del predetto manufatto non era ultimata all'epoca del trasferimento, e che lo stesso Ufficio per tale ragione aveva ridotto il valore dell'immobile del 60%" (cfr. Cass. n. 31412/2018, relativa alla medesima fattispecie riguardante la venditrice).

Accolti, in conclusione, gli esaminati motivi di ricorso, con assorbimento degli altri motivi, la impugnata sentenza va cassata con rinvio alla Commissione Tributaria Regionale del Lazio, in diversa composizione, anche per la regolamentazione delle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte, accoglie il secondo ed il terzo motivo di ricorso, dichiara assorbiti i rimanenti, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Commissione Tributaria Regionale del Lazio in diversa composizione anche per le spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, il 11 dicembre 2019.

Depositato in Cancelleria il 24 febbraio 2020

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza