Sentenza del 22/07/2021 n. 20968 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

I contribuenti hanno opposto l'avviso di rettifica e liquidazione imposta di registro relativo alla compravendita di un lotto di terreno. L'ufficio ha rettificato il valore del bene ritenendo che quello dichiarato non corrispondesse al valore in commercio.

I ricorsi del contribuente e della società acquirente, riuniti, sono stati accolti in primo grado. L'Agenzia delle entrate ha proposto appello che la CTR ha accolto ritenendo che l'ufficio abbia agito nel pieno rispetto della prescrizione del D.P.R. n. 131 del 1986, artt. 51 e 52, facendo riferimento a rogiti degli anni precedenti; ha inoltre osservato che i contribuenti non hanno accluso nè in fase di ricorso nè in appello alcuna relazione tecnica di stima del bene, nè fotografie e quant'altro che avrebbero meglio supportato la loro tesi di stima; di contro l'ufficio ha rettificato la superficie del terreno oggetto di stima da 3390 mq a 3000 mq, poichè una porzione di terreno ha esaurito la capacità edificatoria, e ha indicato tre rogiti di terreni analoghi e trasferimenti di immobili sulla piazza anteriori di non oltre tre anni dalla data dell'atto in questione; l'ufficio ha inoltre fatto riferimento ai valori di piazza prendendo come valore immediato il valore di stima del terreno riportato sul listino immobiliare della Camera di Commercio.

Avverso la predetta sentenza hanno proposto ricorso per cassazione i contribuenti affidandosi a sei motivi. L'Agenzia delle entrate si è costituita con controricorso.

Fissato all'udienza pubblica del 4 giugno 2021, il ricorso è stato trattato in camera di consiglio, in base alla disciplina dettata dal D.L. n. 137 del 2020, sopravvenuto art. 23, comma 8-bis, inserito dalla legge di conversione n. 176 del 2020, senza l'intervento in presenza del Procuratore Generale, che ha depositata conclusioni scritte chiedendo il rigetto del ricorso, e dei difensori delle parti, non avendo nessuno degli interessati fatto richiesta di discussione orale; i ricorrenti hanno depositato memoria.

Motivi della decisione

Che:

Con il primo motivo del ricorso si lamenta, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 3, la violazione e falsa applicazione del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 52, nonchè dell'art. 7 dello Statuto del contribuente in quanto l'atto di rettifica non contiene autonomamente tutti gli strumenti necessari a favorire la trasparenza dei rapporti.

Si lamenta che esso, senza alcun documento allegato, fa riferimento a tre atti precedenti, sommariamente indicati, e al listino della Camera di Commercio, altrettanto genericamente. Secondo i ricorrenti in questo avviso non erano indicati elementi precisi e circostanziati in quanto ci si limitava a fare riferimento a terreni similari o ad atti interni dell'Agenzia, come la valutazione operata dall'Agenzia del territorio.

Con il secondo motivo del ricorso si lamenta ex art. 360 c.p.c., n. 3 la violazione e falsa applicazione del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51, deducendo che non è sufficiente prendere in considerazione atti di trasferimento di immobili avvenuti nei tre anni precedenti, perchè il raffronto si può fare solo con i trasferimenti che abbiano per oggetto terreni con analoghe caratteristiche e deve farsi una comparazione non generica ma specifica.

Con il terzo motivo del ricorso si lamenta ex art. 360 c.p.c., n. 3, la violazione e falsa applicazione del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51, con riferimento al criterio del valore immediato, ritenuto idoneo a confermare la rettifica del valore del terreno; detto valore non corrisponde al valore di piazza ovvero al concetto di valore venale in comune commercio; inoltre il listino CIIA è evocato dall'ufficio senza l'indicazione di alcun valore nè di altra specificazione.

Con il quarto motivo del ricorso si lamenta ex art. 360 c.p.c., n. 3, la violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 c.c. e dell'art. 115 c.p.c.. Il motivo è esposto ad integrazione dei precedenti motivi, deducendo che è l'ufficio a dover dare valida prova della rettifica del valore e i criteri adottati dall'ufficio non sono a ciò idonei.

Questi motivi possono esaminarsi congiuntamente in quanto connessi e sono inammissibili, poichè tramite gli stessi si sollecita una revisione del giudizio di fatto operato dal giudice d'appello, inammissibile in questa sede.

Il D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51, comma 3, detta le linee guida per il controllo sulla congruità dell'imposta.

La norma stabilisce che per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, ai fini dell'eventuale rettifica, l'ufficio controlla il valore di cui al comma 1 (ovvero il valore indicato in atto dalle parti) avendo riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto o a quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo, che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni.

In questo caso l'ufficio ha la possibilità di effettuare una sorta di comparazione con dei casi analoghi e provvede alla rettifica, e alla conseguente liquidazione, se ritiene che gli immobili, ceduti abbiano un valore venale superiore a quello dichiarato o(al corrispettivo pattuito, ed, a tal fine, ha "riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto o a quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo, che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni, ovvero al reddito netto di cui gli immobili sono suscettibili, capitalizzato al tasso mediamente applicato alta detta data e nella stessa località per gli investimenti immobiliari,

nonchè ad ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai comuni" (D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51, comma 3).

Questa Corte ha già affermato che i predetti criteri di valutazione sono assolutamente pariordinati (cfr. Cass. n. 4221/2006, richiamata da Cass. 23223/2019), ed, in riferimento al criterio comparativo, ha, in particolare, rilevato che la circostanza secondo cui deve aversi riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo ed alle divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni, non implica l'immodificabilità del valore risultante da detti atti, ma si limita ad indicare un parametro certo di confronto, in base al quale l'ufficio deve determinare il valore del bene in comune commercio (Cass. n. 4363 del 2011; nr 963 /2018; Cass. 29143/2018 e Cass. nr 1961/2018). Il giudice di appello si è attenuto a questi principi e la valutazione di fatto è conseguentemente incensurabili in questa sede.

Con il quinto e sesto motivo del ricorso si lamenta l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, deducendo che i venditori avevano allegato diversi documenti probatori, quali la denuncia di successione con la indicazione di un valore del terreno che non è stato contestato dall'Agenzia, nonchè altri due rogiti notarili; inoltre i contribuenti hanno prodotto una perizia tecnica e di contro la CTR ha motivato dicendo che i contribuenti - non avevano accluso alcuna relazione tecnica nè fotografie, nè altro.

I motivi, da trattarsi congiuntamente per ragioni di connessione, sono fondati.

La CTR fonda la propria decisione sulla considerazione che i contribuenti non abbiano prodotto relazioni di stima giurata da parte di professionisti, fotografie o altro nè indicato indici di cubatura possibili e altri elementi e dati che consentano di effettuare una valutazione, ritenendo pertanto attendibile la stima di valutazione operata dall'ufficio.

Il giudice d'appello non ha quindi esaminato i documenti depositati dalle parti, eventualmente ritenendoli irrilevanti o non attendibili, ma li ha totalmente pretermessi.

I ricorrenti hanno peraltro indicato in ricorso quali diversi valori potrebbero desumersi dagli atti depositati; in particolare hanno dedotto che un rogito notarile del 29 maggio 2006 avente ad oggetto un terreno della stessa lottizzazione attesta un prezzo di Euro 38,11 al mq e un altro rogito di poco successivo riporta un prezzo di Euro 43,76, valori distanti da quelli attribuiti dall'agenzia (Euro 100 mq); hanno altresì dedotto che la perizia di parte da essi depositata conclude per la congruità del valore da loro dichiarato, sicchè risulta adeguatamente illustrata la potenziale decisività di questi documenti, salvo il vaglio che in concreto dovrà farne il giudice di merito.

Ne consegue, in accoglimento del quinto e sesto motivo del ricorso, ritenuti inammissibili gli altri, la cassazione della sentenza impugnata e il rinvio alla CTR del Lazio in diversa composizione per nuovo esame e per la liquidazione delle spese anche del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

Accoglie il quinto e sesto motivo del ricorso, dichiara inammissibili gli altri, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla CTR dell'Umbria in diversa composizione per nuovo esame e per la

liquidazione delle spese anche del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 4 giugno 2021.

Depositato in Cancelleria il 22 luglio 2021

Documenti citati



Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza