Sentenza del 29/10/2021 n. 30861 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

Con atto notarile di compravendita in data 22/7/08 i Signori G.R., G.S. e L.C. (d'ora in poi anche "i venditori" o "i contribuenti") trasferirono alla società Albatramonto Società Agricola s.s. (d'ora in poi anche "la società acquirente" o "la contribuente") dei diritti immobiliari nel Comune di San Mauro Cilento (SA), consistenti in un complesso comprendente un fabbricato rurale semidiruto, un terreno agricolo ed una restante zona gravata da vincoli di non edificabilità, per un prezzo totale di Euro 220.000.

L'Ufficio rideterminò con avviso di rettifica e liquidazione il valore dei beni trasferiti, attribuendo il valore di Euro 417.525 alla porzione di terreno agricolo collocato in zona turistico-alberghiera assoggettata a vincoli di non edificabilità; il valore di Euro 51.594 al terreno collocato in zona agricola; il valore di Euro 48.000 al fabbricato rurale semidiruto, recuperando a tassazione le maggiori imposte di registro, ipotecaria e catastale con le relative sanzioni.

I venditori impugnarono l'avviso dinanzi alla CTP di Salerno.

Anche la società acquirente, coobbligata solidale, impugnò l'avviso di liquidazione ad essa notificato dinanzi alla CTP di Salerno.

Il Giudice di primo grado rideterminò in parte i valori espressi negli avvisi di accertamento impugnati con due distinte sentenze.

I venditori e la società acquirente impugnarono le due distinte sentenze dinanzi alla CTR territorialmente competente.

Il giudice di secondo grado, previa riunione dei giudizi, accolse in parte gli appelli dei venditori e della società acquirente ed accolse in parte anche l'appello incidentale proposto dall'Ufficio nei confronti della società acquirente.

Avverso la sentenza di appello i venditori e la società acquirente hanno proposto distinti ricorsi per cassazione, affidati il primo, quello dei venditori, a sei motivi, ed il secondo, quello della società acquirente, a cinque motivi.

Resiste l'Agenzia delle Entrate con controricorso.

Sia i venditori che la società acquirente hanno depositato memoria ai sensi dell'art. 378 c.p.c..

All'udienza del 17/6/2021 il Collegio, ai sensi dell'art. 335 c.p.c., ha disposto la riunione dei ricorsi, in quanto proposti avverso la medesima sentenza.

Motivi della decisione

1. Quale primo motivo dei rispettivi ricorsi, sia i venditori che la società acquirente deducono che la sentenza impugnata sarebbe palesemente viziata in quanto avrebbe negato il difetto di motivazione degli avvisi di liquidazione impugnati.

L'Ufficio avrebbe motivato la rettifica del valore dei beni compravenduti riferendosi apoditticamente ad una nota di stima proveniente dall'ufficio territoriale di Agropoli non allegata, che non conteneva alcun presupposto di fatto dal quale i contribuenti potessero comprendere l'iter logico-valutativo che avrebbe portato l'Agenzia delle Entrate a rettificare il valore degli immobili.

Non rilevando il difetto assoluto di motivazione degli avvisi di accertamento, la CTR avrebbe violato il D.P.R. n. 131 del 1986, art. 52, comma 2-bis, il D.Lgs. n. 347 del 1990, art. 13, comma 1, e la L. n. 212 del 2000, art. 7, comma 1.

1.1. Preliminarmente, si deve rilevare che entrambi i ricorsi riuniti soddisfano il requisito dell'autosufficienza, in quanto le censure relative all'apparato motivazionale degli avvisi di liquidazione sono accompagnate dall'allegazione di questi ultimi ai ricorsi.

Nel merito, i motivi dei ricorsi che deducono il difetto del requisito di forma-contenuto costituito dalla motivazione degli avvisi di liquidazione impugnati in primo grado sono fondati.

Dalla lettura di questi ultimi emerge che essi non contengono l'esplicazione dei presupposti di fatto della rideterminazione del valore degli immobili oggetto della compravendita, in quanto la loro motivazione è tutta racchiusa in un rinvio ad una stima effettuata dall'Ufficio territoriale di Agropoli, non allegata agli avvisi di liquidazione notificati ai contribuenti, nè trascritta, nei suoi elementi essenziali, nel corpo dei citati avvisi.

Tanto basta, ai sensi del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 52, comma 2-bis, per integrare il vizio di nullità degli avvisi di liquidazione impugnati in prime cure dai contribuenti (Cass., sez. 5, n. 11967/2014).

2. Gli altri motivi in cui si articolano i ricorsi riuniti dei contribuenti restano assorbiti dall'accoglimento di quelli fondati sul difetto di motivazione degli avvisi di liquidazione.

3. In conclusione, la sentenza impugnata deve essere cassata senza rinvio e la causa può essere decisa nel merito con l'annullamento degli avvisi di liquidazione impugnati in primo grado.

4. Sussistono giusti motivi per compensare tra le parti le spese dei giudizi di merito, mentre quelle del giudizio di cassazione seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte accoglie i motivi dei ricorsi riuniti fondati sul vizio di motivazione degli avvisi di liquidazione impugnati, assorbiti gli altri.

Cassa senza rinvio la sentenza impugnata e, decidendo la causa nel merito, annulla gli avvisi di liquidazione impugnati in prime cure.

Compensa le spese dei giudizi di merito.

Condanna l'Agenzia delle Entrate a pagare in favore dei contribuenti le spese del giudizio di legittimità, che si liquidano in Euro quattromila in favore complessivamente di G.R., G.S. e L.C., senza vincolo di solidarietà attiva, ed in Euro quattromila in favore della società Albatramonto Società Agricola S.S..

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio, il 17 giugno 2021.

Depositato in Cancelleria il 29 ottobre 2021

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza