Sentenza del 02/11/2021 n. 31056 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con l'avviso di rettifica e liquidazione n. (XXXXX) del 17/6/2011, l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale (XXXXX) di Milano, Ufficio di (XXXXX), procedette al controllo e alla rettifica dei valori dichiarati per i beni e diritti oggetto dell'atto del compravendita di un area edificabile in Comune di Nerviano concluso tra la Immobiliare Qxxxxx s.r.l. (qui anche "l'odierna ricorrente" o "la contribuente") e i Signori P.R., P.G., P.A., e D.G..

Contro il detto atto impositivo insorse dinanzi alla CTP di Milano l'odierna ricorrente, sulla base di tre motivi, fondati sul difetto di motivazione dell'avviso di rettifica impugnato; sulla congruità dei valori dichiarati nell'atto rispetto a quelli accertati, con riferimento al Comune di Nerviano, in una sentenza della medesima CTP; sull'omessa considerazione delle reali caratteristiche del terreno. La CTP adìta accolse il ricorso della contribuente, ma la sentenza fu riformata in appello dalla CTR della Lombardia, in senso favorevole all'Ufficio.

Averso la sentenza d'Appello la contribuente ha proposto Ricorso per Cassazione, sulla base di quattro motivi.

Resiste con controricorso l'Agenzia delle Entrate.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.Con il primo motivo di ricorso, rubricato "Violazione e falsa applicazione del D.P.R. n. 131 del 1986, artt. 51 e 52, della L. n. 241 del 1990, art. 3, dell'art. 24 Cost., e della L. n. 212 del 2000, art. 7", la contribuente si duole del fatto che l'accertamento del maggior valore sarebbe privo dell'indicazione degli effettivi criteri seguiti dall'Amministrazione, in quanto quest'ultima si sarebbe limitata a richiamare gli atti comparativi soltanto indicati nell'avviso di rettifica, e non ad esso allegati.

Operando in tal modo, l'Ufficio non avrebbe consentito al contribuente di individuare il tertium comparationis utilizzato per la rideterminazione del valore indicato nell'atto.

1.1. Il motivo è inammissibile, per difetto del requisito dell'autosufficienza.

Nel corso della sua esposizione, infatti, la contribuente non dà atto dell'allegazione dell'avviso di liquidazione, nè lo trascrive nei suoi elementi essenziali (Cass., sez. 5, n. 29093/2018).

2. Con il secondo motivo di ricorso, rubricato "Violazione di legge e violazione e falsa applicazione degli artt. 112 e 132 c.p.c., e del D.P.R. n. 131 del 1986, artt. 51 e 52, dell'art. 2697 c.c., in tema di ripartizione dell'onere della prova, con riferimento alla ritenuta congruità del maggior valore accertato", la contribuente ha affermato di voler contestare la correttezza logico-giuridica e la coerenza formale delle argomentazioni svolte dal giudice del merito per arrivare alla decisione di ritenere realistici i valori determinati dall'Ufficio.

In particolare, la contribuente ha contestato l'affermazione della CTR secondo la quale gli immobili addotti a comparazione dai contribuenti, di cui alla sentenza della CTP di Milano n. 296/29/09, non sarebbero idonei ad inficiare la stima del valore degli immobili di cui all'avviso di liquidazione impugnato in primo grado, in quanto si troverebbero in una zona censuaria diversa da quella in cui si troverebbero questi ultimi.

Inoltre, l'illogicità della sentenza impugnata starebbe nel fatto che anche gli immobili addotti a comparazione dall'Ufficio si troverebbero in una diversa zona censuaria: non si comprenderebbe il motivo per cui la diversità della zona censuaria avrebbe determinato l'inidoneità degli immobili addotti quali tertia comparationis solo con riferimento a quelli valutati nella sentenza della CTP di Milano n. 296/29/09, non anche con riferimento a quelli di cui all'avviso di liquidazione.

2.1. Il motivo è inammissibile, sotto un duplice profilo.

2.1.1. In primo luogo, esso manca di autosufficienza, con riferimento alla sentenza della CTP di Milano n. 296/29/09: non è stata indicata come allegata al ricorso, nell'esposizione del motivo; non è stata trascritta nei suoi elementi essenziali e non è indicato dove essa è allocata nel fascicolo di merito.

2.1.2. In secondo luogo, la valutazione circa la zona censuaria in cui sono situati gli immobili addotti a comparazione ai fini della rettifica del valore è una valutazione di fatto, il cui controllo non può essere rimesso a questa Corte di legittimità.

3. Con il terzo motivo di ricorso, rubricato "omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti relativamente al mancato esame della reale capacità edificatoria del terreno compravenduto ai fini della determinazione del valore di rettifica, anche in violazione del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51", la contribuente ha affermato che in primo grado aveva prodotto la perizia dell'Arch. L. in cui sarebbero state evidenziate le criticità "urbanistiche" dell'appezzamento di terreno oggetto dell'avviso di liquidazione, che ne avrebbero giustificato il valore indicato nell'atto di compravendita. Di tali criticità la CTR avrebbe omesso ogni esame, anzi: se le avesse esaminate la CTR non avrebbe potuto che confermare la sentenza di primo grado, favorevole alla contribuente.

3.1. Il motivo è inammissibile.

Nella sentenza impugnata, con riferimento all'esposizione dei fatti processuali, si dà atto: che la CTP aveva accolto il ricorso della contribuente sulla base dei valori accertati da una precedente sentenza della stessa CTP avente ad oggetto immobili asseritamente analoghi; che l'Agenzia delle Entrate aveva appellato la sentenza deducendo che i terreni citati nella precedente

sentenza della CTP non sarebbero comparabili con quelli oggetto dell'avviso di liquidazione impugnato in primo grado; che la contribuente appellata aveva ribadito, nelle controdeduzioni, che l'avviso di liquidazione non sarebbe stato congruamente motivato e che la precedente sentenza della CTP di Milano si riferirebbe ad immobili analoghi a quelli di causa.

Orbene, dato che nella sentenza impugnata non se ne fa cenno, la contribuente, per dolersi nella presente sede di legittimità dell'omesso esame delle criticità urbanistiche dell'immobile oggetto dell'avviso di liquidazione, avrebbe dovuto dedurre e dimostrare di aver sottoposto alla CTR tale questione (quella cioè delle criticità urbanistiche dell'immobile oggetto dell'avviso di liquidazione, che avrebbero determinato un valore di mercato non superiore a quello indicato nell'atto di compravendita).

La contribuente, invece, non ha dedotto, nè dimostrato (trascrivendo le parti salienti delle sue controdeduzioni in appello, allegando queste ultime al ricorso o indicando la loro allocazione nell'ambito del fascicolo di merito) di avere riproposto in secondo grado la questione delle criticità urbanistiche dell'immobile oggetto dell'avviso di liquidazione, rilevate con la perizia versata agli atti del primo grado, con la conseguenza che manca un requisito indispensabile per lo scrutinio da parte di questa Corte dell'esistenza del vizio di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, con riferimento a detta questione (Cass., sez. 6-5, n. 30444/17).

4. Con il quarto motivo di ricorso, rubricato "omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti", la contribuente censura l'omesso esame, da parte della CTR, della circostanza valorizzata dal giudice di primo grado, secondo la quale la precedente sentenza n. 296/29/09 della CTP di Milano, per immobili reputati simili a quello oggetto dell'avviso di liquidazione, avrebbe giudicato congrui i valori indicati nell'atto di compravendita.

4.1. Il motivo è inammissibile.

Contrariamente rispetto a quanto dedotto dalla contribuente, la questione della rilevanza della sentenza della CTP di Milano n. 296/29/09 ai fini della correttezza della rettifica dei valori dell'immobile operata dall'Ufficio è stata esaminata dal giudice di appello: tuttavia, rispetto alle aspettative della contribuente, la CTR ha ritenuto, in ciò assecondando la linea difensiva dell'Avvocatura erariale, che gli immobili oggetto della sentenza della CTP di Milano del 2009 non sono comparabili rispetto all'immobile oggetto dell'avviso di liquidazione impugnato in prime cure.

E tale giudizio è un giudizio di fatto, che si pone al di fuori del perimetro di cognizione di questa Corte.

5. In definitiva, il ricorso è inammissibile.

6. Le spese seguono la soccombenza, e sono liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso.

Condanna la società ricorrente al pagamento, in favore dell'Agenzia delle Entrate, delle spese del giudizio di legittimità, che si liquidano in Euro duemilatrecento per onorari, oltre alle spese prenotate a debito.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma dell'art. 13, comma 1 bis, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio, il 17 giugno 2021.

Depositato in Cancelleria il 2 novembre 2021

Documenti citati



Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza