Sentenza del 02/12/2021 n. 37851 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

La D. Immobiliare s.n.c. proponeva ricorso avverso l'avviso di rettifica e liquidazione n. (---) afferente alla compravendita del 28.12.2009 di porzioni di fabbricato sito in (---) effettuata per Euro 170.000 e rettificata in Euro 312.800, rilevando la violazione della L. n. 212 del 2000, art. 7, comma 1, e dell'art. 52, comma 3, del T.U.R., in quanto l'avviso non era, a suo dire, conforme alla norma e non era stata allegata copia dell'atto menzionato, rendendo di fatto impossibile qualsiasi paragone con altro immobile.

La Commissione Tributaria Provinciale adita rigettava il ricorso, condannando la contribuente al pagamento delle spese di giudizio, in quanto nel provvedimento impugnato erano state riportate quelle parti necessarie e sufficienti per motivare l'avviso.

Proponeva appello la contribuente, ribadendo le doglianze per le violazioni già evidenziate nel primo grado di giudizio e la congruità del rogito, in quanto, comparando i valori dichiarati con altri rogiti per immobili similari stipulati negli anni 2007, 2010 e 2011, si evinceva che i valori dichiarati risultavano in linea con il mercato di riferimento. Chiedeva preliminarmente la declaratoria di nullità dell'avviso di rettifica per violazione della L. n. 212 del 2000, art. 7, comma 1, in via principale l'infondatezza delle pretese dell'agenzia per carenza di motivazione dell'avviso impugnato, in via subordinata che venisse rideterminato il valore accertato anche sulla base degli atti similari allegati, con vittoria delle spese di giudizio.

Resisteva l'Agenzia con proprie controdeduzioni, ribadendo che l'avviso conteneva, a suo dire, tutti gli elementi che erano serviti di supporto alla rettifica del valore dichiarato, che erano documentati dal rogito di immobile similare posto nella stessa zona e stipulato nello stesso anno il cui prezzo dichiarato risultava in linea con la valutazione fatta dall'Agenzia, mentre, per contro, la documentazione depositata dalla contribuente riguardava annualità differenti ed immobili non comparabili con quello compravenduto. Chiedeva, pertanto, il rigetto dell'appello e la conferma della sentenza impugnata, con vittoria di spese e competenze di giudizio.

Con sentenza del 16.1.2017, la C.T.R. Reggio Emilia rigettava l'appello sulla base delle seguenti considerazioni:

1) l'avviso conteneva tutti gli elementi necessari per poter individuare l'atto di vendita indicato per la comparazione ai fini della rettifica della valutazione di mercato dell'immobile oggetto del contenzioso;

2) l'Agenzia aveva proceduto ad una valutazione media, così come prevedeva la norma, ed aveva specificato i valori presi a base della rettifica, mentre gli atti depositati dalla contribuente non erano sufficienti a vincere la valutazione effettuata dall'Agenzia sulla base di un atto stipulato nel medesimo anno e nella stessa zona per un immobile del tutto similare a quello in oggetto, in quanto si faceva riferimento ad atti di annualità diverse ed anche la stessa consistenza non risultava omogenea rispetto all'immobile compravenduto.

Per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso la D. Immobiliare s.n.c., sulla base di tre motivi. L'Agenzia delle Entrate ha resistito con controricorso.

Fissato all'udienza pubblica del 17 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 L. n. 176 del 2020, senza l'intervento in presenza del Procuratore Generale, che ha depositate conclusioni scritte, e dei difensori delle parti, non avendo nessuno degli interessati fatto richiesta di discussione orale.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo la ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 52 e L. 27 luglio 2000, art. 7, comma 1, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), per aver la CTR ritenuto legittimo l'avviso di rettifica e liquidazione, nonostante allo stesso non fosse stato allegato l'unico atto notarile preso a comparazione nè dell'immobile a tal fine considerato fossero stati indicati la categoria, la classe, la rendita catastale, l'anno di costruzione e lo stato di conservazione.

1.1. Il motivo è inammissibile.

Invero, la contribuente ha omesso di trascrivere l'avviso di rettifica e liquidazione in oggetto, precludendo a questo Collegio la possibilità di verificare se nel corpo dello stesso fosse stato riprodotto (come sostenuto dall'Agenzia delle Entrate nel controricorso - cfr. pag. 3 -) il contenuto essenziale del rogito notarile di compravendita di bene immobile similare utilizzato come termine di paragone per la rettifica.

Del resto, la CTR ha espressamente dato atto in sentenza che l'avviso di rettifica "conteneva tutti gli elementi necessari per poter individuare l'atto di vendita citato come comparazione ai fini della rettifica della valutazione di mercato dell'immobile oggetto del contenzioso", evidenziando che, di contro, gli atti depositati dalla contribuente non erano sufficienti a vincere la valutazione effettuata dall'Agenzia, riferendosi ad annualità diverse e ad immobili di consistenza non omogenea rispetto a quello compravenduto.

2. Con il secondo motivo la ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51 in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), per non aver la CTR considerato che la comparazione era stata operata dall'Agenzia solo con un immobile similare, anzichè con riferimento ad una pluralità di trasferimenti aventi ad oggetto immobili similari.

2.1. Il motivo è infondato.

In termini generali, l'obbligo legale di motivazione dell'avviso di accertamento di maggior valore mira a delimitare l'ambito delle ragioni adducibili dall'Ufficio nell'eventuale successiva fase contenziosa ed a consentire al contribuente l'esercizio del diritto di difesa. Pertanto è necessario e sufficiente che l'avviso enunci i criteri astratti in base ai quali è stato determinato il maggior valore, salvi poi restando, in sede contenziosa, l'onere dell'Ufficio di provare gli elementi di fatto giustificativi del quantum accertato e la facoltà del contribuente di dimostrare l'infondatezza della pretesa anche in base a criteri non utilizzati dall'ufficio.

Orbene, la dicitura al plurale "trasferimenti" contenuta nel D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51, comma 3, non può interpretarsi nel senso che, ai fini comparativi, gli immobili similari presi in considerazione debbano essere plurimi, atteso che non può escludersi che l'atto pubblico comparabile rinvenibile nel triennio sia, come nel caso di specie, unico.

Inoltre, la norma fa riferimento, oltre ai valori risultanti dai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e perizie giudiziarie anteriori di non oltre tre anni, al reddito netto di cui gli immobili sono suscettibili e "ad ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai comuni". Tali criteri di valutazione sono assolutamente pariordinati, nulla autorizzando a ritenere il terzo residuale e subordinato alla oggettiva impossibilità di ricorrere ai parametri oggettivi di cui ai precedenti criteri (cfr., in tal senso, Sez. 5, Sentenza n. 4221 del 24/02/2006). Ne consegue che un valido elemento di valutazione può anche essere rappresentato da un unico immobile avente caratteristiche similari oggetto di atto di compravendita stipulato nel triennio precedente. In siffatta evenienza l'avviso di accertamento è motivato adeguatamente in modo da porre il contribuente nella condizione di poter efficacemente contestare nell'an e nel quantum la pretesa tributaria.

Senza tralasciare che le presunzioni non devono essere necessariamente plurime, ben potendosi il convincimento del giudice fondare anche su un elemento unico, preciso e grave.

3. Con il terzo motivo (erroneamente indicato nel ricorso con il n. 4) la ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione del D.P.R. n. 131 del 1986, artt. 51 e 52 e L. 27 luglio 2000, art. 7, comma 1, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3) e 5), per non aver la CTR preso in adeguata considerazione la documentazione prodotta al fine di vincere la presunzione operata dall'Agenzia delle Entrate nel proprio avviso.

3.1. Il motivo è inammissibile per un duplice ordine di ragioni.

In primo luogo, perchè, in violazione del principio di autosufficienza, la contribuente ha omesso di trascrivere i documenti che, a suo dire, avrebbero inficiato le valutazioni contenute nell'avviso di liquidazione, precludendo, di fatto, qualsivoglia scrutinio in ordine alla loro capacità probatoria. In secondo luogo, in quanto sollecita, a ben vedere, una rivalutazione delle risultanze istruttorie, preclusa nella presente sede.

Senza tralasciare che la ricorrente non prende neppure posizione sul principale argomento speso dalla CTR, vale a dire che la documentazione depositata dalla contribuente si riferiva, oltre che ad annualità differenti, ad immobili non comparabili, quanto alla consistenza, con quello compravenduto.

4. In definitiva, il ricorso non merita accoglimento.

Le spese del presente grado di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Ricorrono i presupposti di cui al D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater applicabile ratione temporis (essendo stato il ricorso proposto successivamente al 30 gennaio 2013), per il raddoppio del versamento del contributo unificato a carico della ricorrente.

P.Q.M.

- La Corte:

- rigetta il ricorso;

- condanna la ricorrente al rimborso delle spese del presente grado di giudizio, che liquida in complessivi Euro 2.300,00 per compensi professionali ed Euro 200,00 per esborsi, oltre spese prenotate a debito;

- dichiara la parte ricorrente tenuta al versamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, a norma del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater.

Così deciso in Roma, il 17 giugno 2021.

Depositato in Cancelleria il 2 dicembre 2021

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza