Sentenza del 30/11/2022 n. 35180 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

1. A.A. ricorre, con quattro motivi, nei confronti dell'Agenzia delle Entrate, avverso la sentenza in epigrafe con la quale la C.t.r. del Piemonte ha parzialmente accolto l'appello dal medesimo proposto avverso la sentenza con la quale la C.t.p. di Torino aveva, a propria volta, accolto parzialmente il suo ricorso avverso l'avviso di accertamento con il quale, per l'anno di imposta 2006, era stato recuperato a tassazione, ai fini Irpef un maggior reddito in ragione dell'accertamento di utili extrcontabili in capo alla Zedilm Srl , società a ristretta partecipazione, di cui era socio.

2. L'Ufficio rettificava il prezzo di vendita di tre unità immobiliari cedute dalla società partecipata a terzi negli anni 2005 e 2006.

3. La C.t.p. accoglieva il ricorso quanto alle cessioni avvenute nel 2005 ritenendo che l'Ufficio fosse decaduto dall'accertamento D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, ex art. 43; lo rigettava quanto alla terza cessione, risalente al 6 marzo 2006, per la quale risultava emessa fattura nel 2005.

4. La C.t.r., pronunciandosi sull'appello del contribuente, e rilevata la formazione del giudicato quanto alle prime due vendite, confermava, quanto alla terza, la corretta imputazione del reddito all'anno di imposta 2006, in ragione del disposto di cui all'art. 109 T.u.i.r.; affermava, in proposito, che assumeva rilievo assoluto, senza possibilità di prova contraria, l'esercizio nel quale si era formato l'atto dell'ufficiale rogante. Aggiungeva che, anche a voler aderire alla tesi del contribuente - il quale sosteneva che il prezzo era stato corrisposto nel 2005, - non vi era prova della circostanza. La C.t.r. riteneva, altresì, che, stante la cancellazione della società, correttamente l'obbligazione tributaria si fosse trasferita al socio; riteneva che fosse stata fatta corretta applicazione del disposto di cui al D.P.R. n. 600 del 1973, art. 38; rideterminava, infine, il valore dell'immobile esclusivamente in ragione dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

5. Il ricorrente depositava istanza di sospensione del giudizio D.L. 23 ottobre 208, n. 119, ex art. 6, convertito dalla L. 17 dicembre 2018, n. 136 alla quale, tuttavia, non seguiva il deposito dell'istanza di definizione agevolata.

6. Il ricorrente ha depositato memoria ex art. 378 c.p.c..

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo il ricorrente denuncia, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la falsa applicazione del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, art. 39, comma 2, lett. d-bis), art. 38, comma 3, art. 32, comma 1, nn 3 e 4; degli artt. 2495 e 2193 c.c..

Censura la sentenza impugnata nella parte in cui ha ritenuto sussistenti i presupposti per l'accertamento induttivo di cui al D.P.R. n. 600 del 1973, art. 39, comma 2, lett. d-bis), sebbene l'invito ex art. 32 D.P.R. cit., che avrebbe dovuto costituirne il presupposto, fosse stato notificato alla società estinta e nonostante al medesimo fosse stata data comunque ottemperanza.

2. Con il secondo motivo il ricorrente denuncia, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la falsa applicazione del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, art. 39, comma 2, lett. d); degli artt. 2727 e 2729 c.c..

Censura la sentenza impugnata per non aver rilevato l'inesistenza in capo alla società di un accertamento definitivo.

3. Con il terzo motivo il ricorrente denuncia, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione dell'art. 112 c.p.c. e della L. 27 luglio 2000, n. 212, art. 7.

Censura la sentenza impugnata per aver attribuito valore di prova presuntiva ai valori OMI, sebbene non allegati all'avviso di accertamento.

4. Con il quarto motivo il ricorrente denuncia, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, art. 39, comma 1, lett. d); della Legge Comunitaria 2008; dell'art. 2729 c.c..

Censura la sentenza impugnata nella parte in cui, dopo aver negato efficacia probatoria alle valutazioni di un'agenzia immobiliare - la Tecnocasa - ha attribuito ai valori OMI il valore di prova presuntiva, ancorchè semplice, assumendo che il contribuente non aveva dimostrato un diverso valore idoneo a vincere la detta presunzione.

5. Il quarto motivo è fondato, restando assorbiti gli ulteriori.

5.1. Il D.P.R. n. 600 del 1973, art. 39, è stato modificato dalla L. 7 luglio 2009, n. 88, art. 24, comma 5 (Legge Comunitaria 2008) che, con effetto retroattivo, stante la sua finalità di adeguamento al diritto dell'Unione Europea, ha eliminato la presunzione legale relativa di corrispondenza del corrispettivo della cessione di beni immobili al valore normale degli stessi. Per effetto di tale modifica è stato ripristinato il precedente quadro normativo in base al quale, in generale, l'esistenza di attività non dichiarate può essere desunta anche sulla base di presunzioni semplici, purchè siano gravi, precise e concordanti.

5.2. Quanto ai valori OMI, questa Corte, con indirizzo costate, ritiene che l'accertamento di un maggior reddito derivante dalla cessione di beni immobili non può essere fondato soltanto sulla sussistenza di uno scostamento tra il corrispettivo dichiarato nell'atto di compravendita ed il valore normale del bene quale risulta da detti ultimi, richiedendo la sussistenza di ulteriori elementi indiziari gravi, precisi e concordanti (Cass. 07/09/2018, n. 21813; Cass. 12/04/2017, n. 9474).

Si è chiarito che l'accertamento di maggior valore di un immobile oggetto di atto di trasferimento, ai fini della determinazione della base imponibile, ancorchè fondato su una presunzione semplice di cui al D.P.R. n. 600 del 1973, art. 39, e al D.P.R. n. 633 del 1972, art. 54, consente al giudice di basare il proprio convincimento su un unico elemento; questo, tuttavia, non può consistere unicamente nei valori OMI in quanto privi dei requisiti di precisione e gravità, i quali devono perciò combinarsi con ulteriori indizi se allegati (Cass. 04/11/2020, n. 24550).

Le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, non costituiscono una fonte tipica di prova del valore venale in comune commercio del bene oggetto di accertamento, ma solo strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicchè, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, sono idonee solamente a condurre ad indicazioni di valori di larga massima; il riferimento alle stime effettuato sulla base delle medesime non è, quindi, idoneo e sufficiente a rettificare il valore dell'immobile, tenuto conto che quest'ultimo può variare in funzione di molteplici fattori (Cass. 18/04/2018, n. 9474).

Da ciò consegue che il riferimento esclusivamente su dette quotazioni OMI non può ritenersi adeguato sotto il profilo motivazionale.

5.3. La C.t.r. non ha fatto buon governo dei principi espressi.

Infatti, preso atto che la stima dell'Ufficio si era attestata sulla media tra le quotazioni "originate da un'agenzia immobiliare ("Teconcasa")" e quelle dell'OMI, ha escluso - con statuizione non oggetto di impugnazione - qualsiasi valenza probatoria, anche indiziaria alle prime rilevando che non ne era chiara la genesi; di seguito, tuttavia, ha ritenuto, discostandosi dalla giurisprudenza di legittimità sopra citata, che la rettifica del reddito potesse fondarsi sulle sole quotazioni OMI.
6. Il ricorso va, pertanto, accolto, e la sentenza impugnata va cassata. Non essendo necessari ulteriori accertamenti in fatto, decidendo nel merito, va accolto il ricorso originario proposto dal contribuente.

7. Le spese di lite dei gradi di merito, in ragione del recente consolidarsi della giurisprudenza di legittimità sulle questioni oggetto di causa, rispetto all'epoca della introduzione della lite, vanno interamente compensate tra le parti, mentre le spese del giudizio di legittimità seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie il ricorso originario proposto dal contribuente. Compensa integralmente tra le parti le spese di lite dei gradi di merito. Condanna l'Agenzia delle Entrate al rimborso delle spese del giudizio di legittimità, liquidate in Euro 6.000,00 per compensi, oltre Euro 200,00 per esborsi, spese generali nella misura forfettaria del 15 per cento, Iva e Cpa.

Così deciso in Roma, il 8 novembre 2022.

Depositato in Cancelleria il 30 novembre 2022

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza