Sentenza del 12/12/2022 n. 36232 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

1. - Con sentenza n. 971, depositata il 16 maggio 2014, la Commissione tributaria regionale della Toscana ha rigettato l'appello proposto da A.A. avverso la decisione di prime cure che, a sua volta, aveva parzialmente accolto l'impugnazione di un avviso di liquidazione delle imposte ipocatastali dal contribuente dovute in relazione alla registrazione di un contratto di compravendita immobiliare.

1.1 - A fondamento del decisum, e per quel che qui rileva, il giudice del gravame ha rilevato che gli spiegati motivi di appello dovevano ritenersi inammissibili, - e, ad ogni modo, destituiti di fondamento, - in relazione alla riproposta violazione dei criteri legali di determinazione del valore del bene compravenduto, in quanto le valutazioni espresse sulla base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), - quali esposte nell'avviso di rettifica e liquidazione, - dovevano essere corroborate dietro ricorso ad "ulteriori elementi certi" e, nella fattispecie, ciò era stato compiutamente valutato dal giudice di prime cure che, difatti, aveva rideterminato (in Euro 600.000,00) il valore imponibile, - a fronte di quello (pari ad Euro 810.000,00) oggetto di accertamento, - in considerazione "dello stato di degrado del bene immobile, degrado che il contribuente ha documentato con apposite fotografie e con la produzione delle fatture afferenti i lavori di restauro".

2. - A.A. ricorre per la cassazione della sentenza sulla base di cinque motivi, illustrati con memoria.

L'Agenzia delle Entrate resiste con controricorso.

Fissato all'udienza pubblica del 17 novembre 2022, il ricorso è stato trattato in Camera di consiglio, in base alla disciplina dettata dal D.L. n. 137 del 2020, art. 23, comma 8-bis, conv. in L. n. 176 del 2020, e dal sopravvenuto D.L. n. 228 del 2021, art. 16, comma 1, conv. in L. n. 15 del 2022, senza l'intervento in presenza del Procuratore Generale, che ha depositato conclusioni scritte, e dei difensori delle parti, che non hanno fatto richiesta di discussione orale.

Motivi della decisione

1. - Il primo motivo di ricorso espone la denuncia di violazione e falsa applicazione del D.P.R. n. 131 del 1986, artt. 51 e 52, assumendo il ricorrente che illegittimamente l'Agenzia aveva provveduto alla rettifica di valore sulla sola base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), con ciò senza individuare, in concreto, elementi di riscontro quali discendenti, nello specifico, dal Provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 27 luglio 2007.

Il secondo motivo reca la denuncia di violazione e falsa applicazione di legge con riferimento alla L. n. 212 del 2000, art. 7, ed alla L. n. 241 del 1990, art. 3, sull'assunto che l'atto impugnato illegittimamente esponeva in motivazione lo scostamento del valore dichiarato (in Euro 470.00,00), rispetto a quello accertato (in Euro 810.300,00), sulla sola base dei rilevati valori OMI, e senz'alcuna dimostrazione degli specifici parametri (coefficienti di merito) ritenuti nella fattispecie pertinenti ai fini della rettifica di valore.

Col terzo motivo il ricorrente denuncia violazione e falsa applicazione della L. n. 296 del 2006, art. 1, comma 307, deducendo, in sintesi, l'illegittimità del criterio di accertamento del valore normale dei beni qual correlato ai valori desunti dall'Osservatorio del mercato immobiliare, in relazione alle disposizioni introdotte dalla L. 7 luglio 2009, n. 88, art. 24, commi 4 e 5, ai fini della conformazione dell'ordinamento nazionale a quello Eurounitario.

Il quarto motivo espone la denuncia di "vizio di motivazione circa un punto decisivo della controversia", assumendosi che, diversamente da quanto rilevato dal giudice del gravame in ordine al corrisposto importo di mediazione (per Euro 35.000,00) che, in tesi, "mal si concilia col prezzo allegato dal A.A.", - detto importo, come documentato, corrispondeva a quello complessivamente sostenuto (anche) per spese notarili e di imposta, laddove il compenso di mediazione ammontava, in effetti, ad Euro 14.000,00.

Col quinto motivo il ricorrente denuncia violazione dell'art. 152 bis disp. att. c.p.c., deducendo, in sintesi, che il giudice del gravame, nella liquidazione delle spese processuali, non aveva applicato la decurtazione (del 20%) prevista per l'ipotesi della difesa personale dell'amministrazione finanziaria, così che aveva finito per liquidare un importo (di Euro 5.000,00) ben eccedente quello dovuto (per Euro 3.020,00), una volta utilizzata a base della liquidazione l'importo medio di Euro 3.775,00.

2. - I primi tre motivi di ricorso, - che possono essere congiuntamente trattati siccome fondati su di una medesima quaestio iuris di fondo, - sono destituiti di fondamento, e pur espongono profili di inammissibilità.

2.1 - Rileva, innanzitutto, la Corte che, diversamente da quanto sembra supporre parte ricorrente, il D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51, comma 3, espone un triplice ordine di presupposti (equiordinati e) legittimanti l'accertamento del maggior valore di commercio del bene immobile oggetto di compravendita, avendo questa Corte precisato, con risalente indirizzo, che l'avviso di rettifica del valore dichiarato, ai fini dell'imposta di registro, può fondarsi, oltre che sul parametro comparativo e su quello del reddito, anche su "altri elementi di valutazione", ai sensi del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51, comma 3, elementi, questi, tra i quali rientra, - oltrechè una stima operata dall'Agenzia del territorio (v. Cass., 26 gennaio 2018, n. 1961; Cass., 10 febbraio 2006, n. 2951), - il riferimento alla destinazione, alla collocazione, alla tipologia, alla superficie, allo stato di conservazione, all'epoca di costruzione dell'immobile oggetto di valutazione (v., ex plurimis, Cass., 18 settembre 2019, n. 23217; Cass., 13 novembre 2018, n. 29413; Cass., 24 febbraio 2006, n. 4221; Cass., 18 settembre 2003, n. 13817; Cass., 8 marzo 2001, n. 3419).

2.2 - Con riferimento, quindi, al dedotto vizio di motivazione dell'avviso di rettifica, la Corte ha, poi, rilevato che, - assolvendo la motivazione dell'atto alla funzione di delimitare l'ambito delle

ragioni deducibili dall'Ufficio nell'eventuale successiva fase contenziosa e, al contempo, di consentire l'esercizio del diritto di difesa del contribuente, - l'obbligo in questione deve ritenersi adempiuto mediante l'enunciazione del criterio astratto in base al quale la rettifica è stata operata, laddove (solo) nella eventuale fase contenziosa viene in considerazione l'onere dell'Amministrazione di provare l'effettiva sussistenza dei presupposti fattuali per l'applicazione del criterio prescelto, fase, questa, nella quale il contribuente ha la possibilità di contrapporre altri elementi sulla base del medesimo criterio o di altri parametri (v. già Cass. Sez. U., 26 ottobre 1988, n. 5783, cui adde, ex plurimis, Cass., 18 settembre 2019, n. 23217; Cass., 26 gennaio 2018, n. 1961; Cass., 6 giugno 2016, n. 11560; Cass., 25 marzo 2011, n. 6914; Cass., 1 dicembre 2006, n. 25624; Cass., 12 maggio 2003, n. 7231; Cass., 19 ottobre 2001, n. 12774; Cass., 8 marzo 2001, n. 3419; Cass., 25 luglio 1997, n. 6958; Cass. Sez. U., 4 gennaio 1993, n. 8; Cass. Sez. U., 21 dicembre 1990, n. 12141).

2.3 - Il terzo motivo di ricorso si pone, quindi, in frontale contrasto con gli accertamenti svolti nei gradi di merito e, peraltro, nemmeno dà conto, anche in sintesi, degli effettivi contenuti dell'avviso di rettifica in contestazione; la censura finisce, così, per confondere il piano della motivazione dell'atto impositivo con quello sul quale riposa il riscontro di attendibilità, e concludenza, degli elementi di prova al giudizio offerti, piano che, - come reso esplicito dai sopra ripercorsi contenuti della gravata sentenza, - i giudici del merito hanno puntualmente percorso pervenendo ad una effettiva rideterminazione del valore imponibile.

2.4 - Quanto, poi, all'utilizzazione probatoria dei valori desunti dall'Osservatorio del mercato immobiliare, la Corte ha rilevato che la L. n. 88 del 2009, art. 24 (legge comunitaria 2008), ha modificato il D.P.R. n. 600 del 1973, art. 39 (così come l'omologo D.P.R. n. 633 del 1972, art. 54, in materia di iva), eliminando le disposizioni introdotte dal D.L. 4 luglio 2006, n. 223, art. 35 convertito dalla L. 4 agosto 2006, n. 248: ciò a seguito di un parere motivato del 19 marzo 2009 della Commissione Europea, la quale, nell'ambito del procedimento di infrazione n. 2007/4575, aveva rilevato l'incompatibilità, in relazione specificamente all'IVA, ma con valutazione ritenuta estensibile dal legislatore nazionale anche alle imposte dirette, di tali disposizioni con il diritto comunitario; è stato così ripristinato il quadro normativo anteriore al luglio 2006, sopprimendo la presunzione legale (ovviamente relativa) di corrispondenza del corrispettivo effettivo al valore normale del bene, con la conseguenza che tutto è tornato ad essere rimesso alla valutazione del giudice, il quale può, in generale, desumere l'esistenza di attività non dichiarate "anche sulla base di presunzioni semplici, purchè queste siano gravi, precise e concordanti": e ciò, deve intendersi, con effetto retroattivo, stante la finalità di adeguamento al diritto comunitario che ha spinto il legislatore nazionale del 2009 ad intervenire (v., ex plurimis, Cass., 8 agosto 2022, n. 24447; Cass., 16 giugno 2021, n. 16957; Cass., 4 aprile 2019, n. 9453; Cass., 25 gennaio 2019, n. 2155; Cass., 12 aprile 2017, n. 9474; v. altresì, in tema di imposte indirette, Cass., 12 giugno 2020, n. 11319; Cass., 17 ottobre 2019, n. 26376; Cass., 7 settembre 2018, n. 21813; Cass., 11 maggio 2018, n. 11439; Cass., 15 dicembre 2017, n. 30163; Cass., 11 agosto 2017, n. 20089).

E ha precisato che i valori di mercato fondati sulle rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) costituiscono uno strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, strumento idoneo a condurre ad indicazioni di valori di larga massima e inidoneo ex se a rettificare il valore dell'immobile, tenuto conto che il valore dello stesso può

variare in funzione di molteplici parametri quali l'ubicazione, la superficie, la collocazione nello strumento urbanistico, nonchè lo stato delle opere di urbanizzazione (cfr., ex plurimis, Cass., 12 giugno 2020, n. 11319; Cass., 17 ottobre 2019, n. 26376; Cass., 7 settembre 2018, n. 21813; Cass., 11 maggio 2018, n. 11439; Cass., 15 dicembre 2017, n. 30163; Cass., 11 agosto 2017, n. 20089); così che, - se, in linea di principio, il convincimento del giudice può fondarsi anche su di un unico elemento indiziario, qualora preciso e grave, - ciò nondimeno detto elemento non può essere costituito dai soli valori OMI, che devono essere corroborati da ulteriori indizi, onde non incorrere nel divieto di praesumptio de presumpto (Cass., 16 giugno 2021, n. 16957, cit.; Cass., 4 novembre 2020, n. 24550; Cass., 25 gennaio 2019, n. 2155, cit.).

2.4.1 - Orbene, così come reso esplicito (anche qui) dal decisum oggetto di impugnazione, il giudice del gravame ha confermato, sul punto, l'accertamento di valore operato dal giudice di prime cure sottoponendo, così, a verifica la tenuta dimostrativa del criterio di rettifica utilizzato dall'amministrazione e correggendone i risultati in relazione allo stato effettivo dell'unità immobiliare ed ai lavori di restauro che ne risultavano implicati.

La denuncia di violazione di legge finisce, così, con l'assumere la veste di una mera riproposizione di argomenti in diritto che i giudici del merito hanno (già) debitamente valutato pervenendo (proprio) alla conclusione (ancora) oggi patrocinata dal ricorrente quanto al mero rilievo indiziario dei valori cd. OMI. 3. - Il quarto motivo di ricorso è inammissibile.

Rileva, innanzitutto, la Corte che la censura va ricondotta alla nuova formulazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 (secondo il cui disposto rileva, ora, l'"omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti"), qual conseguente alla novella di cui al D.L. 22 giugno 2012, n. 83, art. 54, comma 1, lett. b), conv. in L. 7 agosto 2012, n. 134 (novella applicabile nella fattispecie, posto che la gravata sentenza è stata pubblicata il 16 maggio 2014), e che la riformulazione di detta disposizione codicistica deve essere interpretata "come riduzione al "minimo costituzionale" del sindacato di legittimità sulla motivazione; pertanto, è denunciabile in Cassazione solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sè, purchè il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali; tale anomalia si esaurisce nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza " della motivazione".

E si è, in particolare, rimarcato che la censura di omesso esame di un fatto decisivo deve concernere un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia), così che l'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per sè, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorchè la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie. (cfr. Cass. Sez. U., 7 aprile 2014, n. 8053 cui adde, ex plurimis, Cass., 12

dicembre 2019, n. 32550; Cass., 29 ottobre 2018, n. 27415; Cass., 13 agosto 2018, n. 20721; Cass. Sez. U., 22 settembre 2014, n. 19881).

3.1 - Nella fattispecie, pertanto, il motivo di ricorso non coglie la ratio decidendi che è posta a fondamento dell'accertamento operato dal giudice del gravame, - che, confermando sul punto quello svolto nel primo grado del giudizio, ha, per l'appunto attribuito connotazione di decisività allo "stato di degrado del bene immobile, degrado che il contribuente ha documentato con apposite fotografie e con la produzione delle fatture afferenti i lavori di restauro", - e, per di più, intercetta il limite del sindacato devoluto alla Corte in presenza, così com'è nella fattispecie, di questioni di fatto risolte in termini conformi nei gradi di merito (cd. doppia conforme ex art. 348-ter c.p.c.; Cass. Sez. U., 7 aprile 2014, n. 8053).

4. - Nemmeno il quinto motivo di ricorso può trovare accoglimento.

La Corte ha già avuto modo di rilevare, in tema di liquidazione delle spese processuali (ai sensi del D.M. n. 55 del 2014) che non trova fondamento normativo un vincolo alla determinazione dei compensi secondo i valori medi ivi indicati, dovendo il giudice solo quantificare il compenso tra il minimo ed il massimo delle tariffe, a loro volta derogabili con apposita motivazione; così che l'esercizio del potere discrezionale del giudice contenuto tra i valori minimi e massimi non è soggetto a sindacato in sede di legittimità, attenendo pur sempre a parametri fissati dalla tabella, mentre la motivazione è doverosa allorquando il giudice medesimo decida di aumentare o diminuire ulteriormente gli importi da riconoscere, essendo necessario, in tal caso, che siano controllabili sia le ragioni dello scostamento dalla "forcella" di tariffa, sia le ragioni che ne giustifichino la misura (v. Cass., 5 maggio 2022, n. 14198; Cass., 13 luglio 2021, n. 19989; Cass., 7 gennaio 2021, n. 89).

Orbene, nella fattispecie, la dedotta violazione di legge, - da ricondurre, più correttamente, al D.Lgs. n. 546 del 1992, art. 15, comma 2-sexies, - viene correlata ad un riscontro che, - lasciando inespresso, peraltro, l'effettivo andamento delle attività difensive nel giudizio di appello, - si fonda su di una supposta liquidazione dei compensi a valori medi laddove, come rilevato, il giudice del gravame alcuna motivazione era tenuto a rendere per valori comunque compresi tra il minimo ed il massimo di scaglione, valore quest'ultimo che rende, così, insussistente la denunciata omissione della decurtazione.

5. - Le spese del giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza di parte ricorrente nei cui confronti sussistono, altresì, i presupposti processuali per il versamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso principale, se dovuto (D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater).

P.Q.M.

La Corte, rigetta il ricorso; condanna il ricorrente al pagamento, in favore della Agenzia delle Entrate, delle spese del giudizio di legittimità liquidate in Euro 2.400,00 oltre spese prenotate a debito; ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento,

da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 17 novembre 2022.

Depositato in Cancelleria il 12 dicembre 2022

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza