

Sentenza del 08/11/2023 n. 31100 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

A.A. impugnava l'avviso di liquidazione emesso dall'Agenzia delle Entrate con il quale gli veniva ingiunto il pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, oltre sanzioni ed interessi, in relazione alla sentenza di divisione giudiziale degli immobili di cui i germani C.C. erano comproprietari, sentenza non registrata dalle parti. La CTP di Messina accoglieva parzialmente il ricorso ritenendo che l'imposta dovesse essere calcolata sul valore catastale dei cespiti. La CTR siciliana respingeva il ricorso dell'Agenzia.

L'Ufficio ricorre per la cassazione della sentenza in epigrafe indicata sulla base di un unico motivo.

Il contribuente replica con controricorso.

Il PG. ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

Motivi della decisione 1. L'Agenzia delle Entrate propone ricorso per cassazione affidato ad un unico motivo con cui si duole della violazione e falsa applicazione della L. 17 ottobre 2005, n. 266 art. 1, comma 497, e del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 , art. 43 , in relazione all' art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

2. Il ricorso è fondato.

Stabilisce della citata L. n. 266 del 2005 , art. 1 , comma 497, che: "In deroga alla disciplina di cui all' art. 43 del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro , di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 , e fatta salva l'applicazione del d.p.r. 29 settembre 1973, n. 600 , art. 39 , comma 1, lett. d), ultimo periodo, per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi del citato Testo Unico di cui al D.P.R. n. 131 del 1986 , art. 52 , commi 4 e 5, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. Le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito. Gli onorari notarili sono ridotti del 30 per cento".

Trattasi dunque di un'opzione agevolativa che consente alle parti dell'atto (in presenza di determinati requisiti soggettivi ed oggettivi, qui ininfluenti) di derogare al criterio generale di tassazione sulla base del valore di mercato degli immobili, a favore di un parametro matematico

(valore catastale moltiplicato per i coefficienti normativi), ove ritenuto in concreto più conveniente.

La Corte Costituzionale, con la sentenza n. 6 del 15 gennaio 2014, ha dichiarato illegittimo l'art. 1, comma 497, cit. nella parte in cui ammetteva all'opzione soltanto gli acquirenti in regime di libero mercato non anche quelli in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto. Alla luce dei principi enunciati dalla Consulta, questa Corte di legittimità, con ordinanza n. 5751 del 09/03/2018, ha riconosciuto che l'opzione per la determinazione della base imponibile secondo la disciplina del c.d. "prezzo valore", deve essere ritenuta applicabile anche nell'ipotesi in cui il trasferimento dell'immobile sia avvenuto ai sensi dell' art. 2932 c.c..

3. L'orientamento della Corte si è poi consolidato (v. ordinanza del 26.03.2021, n. 8610 che proprio sulla base del precedente, ha riconosciuto la possibilità di avvalimento del prezzo-valore anche in tema di divisione giudiziale; Cass. 27 gennaio 2023, n. 2581). Si è statuito che in tema di imposta di registro, l'opzione per l'applicazione della disciplina del cd. "prezzo valore" di cui alla L. n. 266 del 2005 , art. 1 , comma 497, in ipotesi in cui il trasferimento immobiliare avvenga all'esito di un giudizio divisionale, deve essere esercitata prima che l'Amministrazione Finanziaria abbia notificato atti del procedimento di accertamento sul valore dei beni trasferiti (Cass. del 27/01/2023, n. 2581) La legge persegue, oltre che finalità agevolative del mercato delle abitazioni, finalità di prevenzione di prassi elusive o evasive di occultamento dei corrispettivi effettivamente pattuiti e, come molte volte evidenziato da questa Corte (v. per tutte, Cass. 21144/2009), finalità di riduzione del contenzioso precludendo l'attività di accertamento dell'amministrazione ove il contribuente attribuisca al bene un valore non inferiore a quello che deriva dalla "valutazione automatica" pari all'importo ottenuto moltiplicando la rendita catastale per i coefficienti di aggiornamento (D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 , art. 52 , comma 4).

Questa Corte ha già precisato che (Cass. 6290/2022) la natura agevolativa del criterio c.d. del "prezzo-valore", espressamente sottolineata anche dalla Corte Costituzionale ("...la norma oggetto di scrutinio esprime anche un'evidente valenza agevolativa, laddove consente al contribuente di non scegliere immancabilmente, tra i diversi criteri di determinazione della base imponibile, quello fondato sul valore "tabellare" - che potrebbe essere meno vantaggioso in situazioni congiunturali avverse, bensì quello ritenuto meno oneroso e quindi più conveniente..."), impone che l'esercizio dell'opzione di avvalersi di detto criterio avvenga "in condizioni di univocità e certezza... in nessun caso il requisito formale della esplicitazione in atto del regime agevolativo potendo essere esautorato a favore di un criterio interpretativo che valorizzi il comportamento delle parti ovvero la loro intenzionalità comunque ricostruibile". A tale precisazione va aggiunta quella - specificamente di rilievo nel caso di specie - per cui, in rapporto alla segnalata correlazione tra esercizio dell'opzione e preclusione del potere accertativo del maggior valore da parte dell'ufficio, l'esercizio dell'opzione deve avvenire a tempo debito. Sotto questo profilo, l'art. 1, comma 497, cit., avendo avuto riguardo unicamente agli atti di trasferimento notarile, aveva previsto che l'opzione dovesse essere esercitata davanti al notaio e dunque al tempo dell'atto.

3.1 Significativamente la Corte, nella citata ordinanza 5751/2018 ha evidenziato che, nel caso esaminato, l'opzione era stata correttamente esercitata mediante dichiarazione notarile

integrativa del contenuto della sentenza ex 2932 c.c., al momento del versamento del residuo prezzo, prima dell'emissione dell'avviso.

4. E' pacifico invece che nel caso di specie l'odierno ricorrente ha chiesto l'applicazione del criterio del prezzo valore solo dopo aver ricevuto l'avviso di rettifica e precisamente con l'istanza presentata all'amministrazione perchè questa annullasse l'avviso in autotutela.

5. Ne consegue che la sentenza impugnata deve essere cassata e, non essendo necessari ulteriori accertamenti in fatto, la controversia può essere decisa nel merito, con il rigetto dell'originario ricorso dei contribuenti.

Sussistono i presupposti per la compensazione delle spese del giudizio di merito, tenuto conto dell'evoluzione giurisprudenziale.

Le spese del presente giudizio di legittimità seguono la soccombenza e vanno liquidate come in dispositivo.

P.Q.M. accoglie il ricorso, cassa la decisione impugnata e, decidendo nel merito, rigetta l'originario ricorso dei contribuenti;

compensa le spese del giudizio di merito;

condanna i contribuenti in solido alla refusione delle spese sostenute dall'Agenzia che liquida in Euro 6.500,00 oltre spese prenotate a debito.

Documenti citati



Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza