

Sentenza del 17/09/2024 n. 24907 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

Oggetto di controversia è l'avviso di liquidazione indicato in atti con il quale l'Agenzia delle Entrate recuperava a tassazione la maggiore imposta di registro e quelle ipo-catastali sul rogito del 26 maggio 2011, con cui il Comune di Narni, in esito ad asta pubblica, aveva alienato ad Iniziativa Immobiliari Srl al prezzo di 1.740.000,00 Euro il complesso immobiliare, denominato Castello di San Girolamo (costituito da un castello, da un fabbricato già destinato a scuola materia, da altro fabbricato destinato a teatro e relative aree circostanti e di accesso, nonché da un complesso sportivo, composto da piscina e vasche per bambini), il tutto dopo aver rettificato il prezzo di vendita nella somma di 5.638.040,00 Euro a seguito di stima dell'Ufficio del Territorio.

2. Con la sentenza impugnata la Commissione tributaria regionale dell'Umbria (Perugia), rigettava l'appello proposto dall'Agenzia delle Entrate contro la sentenza n. 276/01/2014 emessa dalla Commissione tributaria provinciale di Terni sui ricorsi, riuniti, avanzati dal Comune di Narni e dalla predetta società, affermando che:

- "Il corrispettivo della compravendita in questione corrisponde al prezzo di aggiudicazione dell'asta pubblica indetta dal Comune di Narni fin dagli anni '70, all'esito della quale, dopo cinque aste negative, il complesso immobiliare è stato -appunto- aggiudicato alla società Iniziative Immobiliari, risultata migliore offerente avendo offerto la somma di Euro 1.760.000, con un rialzo di Euro 20.000 rispetto al prezzo base".

- "Ciò posto, è da ritenere che conseguentemente questo sia di fatto il reale valore di mercato dell'immobile, ovvero sia quello rappresentato dal punto di equilibrio tra domanda ed offerta, e non già quello invece individuato dall'Ufficio sulla scorta di valutazioni opinabili e contestate dai ricorrenti, anche in considerazione della particolarità del bene (trattasi di un antico complesso di mq 11.360, in pessimo stato di conservazione) che rende difficile la comparazione con immobili simili".

- "In tal senso si è d'altronde anche recentemente espressa la giurisprudenza di legittimità, secondo la quale, in tema di imposta di registro, la base imponibile per la vendita di beni immobili e mobili deve essere determinata al prezzo di aggiudicazione (Cass 15948/14)".

"Nè in senso contrario potrebbe concludersi in considerazione del procedimento penale che ha visto coinvolti alcuni soggetti in relazione alla suddetta vendita, cui fa cenno l'Ufficio nei propri scritti, attesa la nota autonomia tra il processo tributario e quello penale e, comunque, l'assenza di concreti elementi circa l'evoluzione nonché lo stato di tale procedimento eventualmente valutabili da questa Commissione" (così nella sentenza impugnata).

3. L'Agenzia delle Entrate impugnava detta pronuncia con ricorso notificato l'8 novembre 2011, usufruendo della sospensione dei termini processuali di cui all' art. 11 , comma 9, D.L. 24 aprile 2017, n. 50 , tramite posta elettronica certificata, formulando due motivi di impugnazione.

4. Il Comune di Narni ed Iniziative Immobiliari Srl hanno resistito con controricorsi rispettivamente notificati il 19/20 dicembre 2017 ed il 15 dicembre 2017, successivamente depositando, in data 2 e 3 maggio 2024, memorie ex art. 378 cod. proc. civ.

Motivi della decisione 1. Con il primo motivo di impugnazione l'Agenzia delle Entrate ha eccepito, con riferimento all'art. 360, primo comma, num. 3, cod. proc. civ., la violazione degli artt. 51 e 52 D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 , oltre che la falsa applicazione dell'art. 44 del medesimo decreto, nonché la violazione dell' art. 2909 cod. civ., assumendo che la previsione del citato art. 44, prevista per l'ipotesi di espropriazione forzata o di pubblica utilità, non è applicabile alla fattispecie in rassegna, in quanto l'ente si era determinato alla vendita del bene attraverso una vendita volontaria all'asta, tant'è che l'atto impugnato era stato emesso ai sensi degli artt. 51 e 52 D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 , la cui applicabilità era stata espressamente confermata dalla Commissione tributaria provinciale di Terni, senza che le parti avessero sul punto proposto impugnazione, con conseguente quindi formazione di giudicato interno sulla questione.

2. Con la seconda ragione di impugnazione l'Agenzia delle Entrate ha dedotto, sempre con riferimento all'art. 360, primo comma, num. 3, cod. proc. civ., la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 20 D.Lgs. 10 marzo 2000, n. 74 , 654 cod. proc. pen., 44 D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e 2727, 2728, 2729 cod. civ., ponendo in rilievo che la Commissione regionale non aveva considerato che il valore presuntivo di mercato del prezzo di vendita all'asta era stato inficiato dall'esistenza di un processo penale, avente ad oggetto proprio tale vendita, come confermato dalla circostanza che nelle more della pendenza del termine di proposizione del presente ricorso per Cassazione l'autorità giudiziaria aveva disposto decreto di rinvio a giudizio nei confronti dell'amministratore della società per i reati di cui agli artt. 416 , 353 , 640 , 479 , 648-bis , 646 cod. pen. e 132 D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 .

In particolare, l'Ufficio ha contestato alla Commissione regionale di non aver provveduto ad un'autonoma valutazione, incidenter tantum, dei fatti oggetto dell'imputazione penale al fine di verificare se gli stessi avessero o meno inciso sull'attendibilità del prezzo di vendita di vendita.

3. Il ricorso va respinto.

4. Il primo motivo di impugnazione, con il quale si è sostenuta la violazione degli artt. 51 e 52, nonché la falsa applicazione dell' art. 44 del medesimo D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 , non coglie le ragioni essenziali della pronuncia impugnata, fornendone una lettura riduttiva.

Come sopra esposto, riportando l'intero contenuto della sentenza impugnata, la Commissione ha ritenuto che il prezzo di vendita fosse corrispondente al reale valore di mercato del bene, tenendo conto dell'indizione dell'asta pubblica di vendita sin dagli anni settanta, delle cinque aste negative svoltesi, della particolarità dell'antico complesso immobiliare di 11.360 mq, delle sue pessime condizioni di conservazione, nonché della sua difficile comparazione con beni simili, al fine di considerare opinabili e comunque

contestate le valutazioni operate dall'Ufficio nella propria stima e corrispondente, invece, al concreto valore mercato il prezzo di vendita, siccome rappresentativo della sintesi e del punto di incontro tra domanda ed offerta.

E' questo il nucleo concettuale fondante la decisione della Commissione, così come il riferimento alla pronuncia di questa Corte n. 15948 dell'11 luglio 2014, è stato utilizzato come argomento aggiuntivo, rafforzativo (come pure dimostra l'utilizzo dell'avverbio "d'altronde") di tale ragione decisoria, avendo il Giudice regionale confermato il proprio convincimento sulla congruità del prezzo di vendita, facendo, in particolare, leva su quella parte di motivazione di detta ultima sentenza in cui, in fattispecie di "(...) procedura di vendita all'incanto pubblicizzata sui maggiori quotidiani (...)", era stato affermato che "(...) il maggior valore venale del bene compravenduto, così come accertato dall'Agenzia del Territorio sulla base di una relazione di stima sommaria, non coincide pertanto con quello corrente di mercato che, considerate le modalità di vendita, è quello effettivo di vendita, cioè l'unico al quale fare riferimento come correttamente affermato dai giudici di appello (...)", con ciò, quindi, considerando corretta la determinazione del valore del bene in ragione del concreto prezzo di vendita stabilito in esito ad asta pubblica, piuttosto che sulla base di una (teorica) relazione di stima sommaria eseguita dall'Ufficio.

La valutazione del Giudice regionale, insomma, non si è basata sull'applicazione dell'art. 44 del citato D.P.R., a cui, del resto, non ha mai fatto cenno, ma ha operato un autonomo scrutinio circa la congruità del prezzo di vendita, cioè a dire della sua corrispondenza con il prezzo di mercato, il che vale a rendere il motivo in esame, infondato sia laddove ha dedotto la falsa applicazione del citato art. 44, che nella parte in cui ha lamentato la violazione degli artt. 51 e 52 del medesimo decreto, avendo, invece, la Commissione fondato la propria decisione sul ritenuto valore di mercato del bene, come dette disposizioni prevedono, il che pure assorbe ogni valutazione sul dedotto giudicato interno.

5. Anche il secondo motivo di impugnazione va respinto.

La Commissione, diversamente da quanto opinato dalla ricorrente, ha considerato gli elementi desumibili dal "(...) procedimento penale che ha visto coinvolti alcuni soggetti in relazione alla suddetta vendita (...)", considerando, in uno all'autonomia del processo tributario rispetto a quello penale (riconosciuta dalla stessa Agenzia), "(...) l'assenza di concreti elementi circa l'evoluzione nonché lo stato di tale procedimento eventualmente valutabili da questa Commissione", il che dà conto della valutazione operata circa l'insussistenza di elementi capaci di aver inciso sul prezzo di vendita.

Non vi è stata, quindi, la suddetta violazione di legge, mentre la censura disvela il tentativo di rimettere in gioco, sotto l'improprio canone censorio prescelto, l'apprezzamento di merito autonomamente effettuato dal Giudice regionale.

6. Le spese del presente grado di giudizio seguono la soccombenza.

P.Q.M. La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento in favore del Comune di Narni e di Iniziative Immobiliari Srl, che liquida, per ciascuno dei controricorrenti, nella somma di 8.000,00 Euro per competenze, oltre accessori ed all'importo di 200,00 Euro per spese vive.

Documenti citati



Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza