Civile Sent. Sez. 5 Num. 16374 Anno 2020
Presidente: DE MASI ORONZO
Relatore: ZOSO LIANA MARIA TERESA
Data pubblicazione: 30/07/2020

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

SENTENZA

sul ricorso 19761-2014 proposto da:

ORIA 85 SRL in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA GIAN GIACOMO PORRO 8, C/O STUDIO LEGALE E TRIBUTARIO CGP presso lo studio dell'avvocato FRANCESCO FALCITELLI, che lo rappresenta e difende giusta delega a margine;

- ricorrente -

2020

510

contro

AGENZIA DELLE ENTRATE in persona del Direttore pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA DEI PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO, che lo rappresenta e difende;

- resistente con atto di costituzione -

avverso la sentenza n. 115/2013 della COMM.TRIB.REG. di ROMA, depositata il 11/06/2013;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 20/02/2020 dal Consigliere Dott. LIANA MARIA TERESA ZOSO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. GIOVANNI GIACALONE che ha concluso per l'accoglimento del ricorso;

udito per il ricorrente l'Avvocato MORETTI per delega orale dell'Avvocato FALCITELLI che ha chiesto l'accoglimento;

udito per il resistente l'Avvocato ROCCHITTA che ha chiesto il rigetto.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

R.G. 19761/2014

ESPOSIZIONE DEI FATTI DI CAUSA

1. Oria 85 s.r.l. impugnava l'avviso di rettifica e liquidazione dell'imposta di registro relativa all'atto di compravendita di un terreno sito in Roma – località Prenestino Centocelle stipulato il 26.4.2006. L'ufficio aveva elevato il valore del terreno da euro 200.000,00 ad euro 285.000,00. La CTP di Roma rigettava il ricorso con sentenza che era confermata dalla CTR del Lazio sul rilievo che il valore accertato era basato sulla perizia dell'agenzia del territorio che aveva indicato le possibilità edificatorie del terreno sulla base dell'art. 22 delle norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G. adottato con delibera del consiglio comunale n. 33/2003. L'agenzia del territorio, osservava la CTR, aveva fatto riferimento ad un sopralluogo sul terreno che aveva permesso di verificare la posizione ricercata nel contesto urbano che giustificava un particolare apprezzamento economico del bene, nonché a compravendite aventi ad oggetto immobili similari nella stessa zona o in zone limitrofe ed, infine, alla differenziazione tra l'area destinata ad immobili commerciali (mq 250) ed a parcheggio (mq 181).

2. Avverso la sentenza della CTR propone ricorso per cassazione la contribuente affidato ad un motivo. L'agenzia delle entrate si è costituita al solo fine dell'eventuale partecipazione all'udienza di discussione, ai sensi dell'articolo 370 cod. proc. civ..

ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con l'unico motivo la ricorrente deduce violazione di legge, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ., in relazione agli articoli 51 e 52 d.P.R. 131/1986. Sostiene che la CTR non ha considerato che la pretesa impositiva esercitata dall'agenzia delle entrate era illegittima per la ragione che l'avviso di liquidazione era basato sulla perizia dell'agenzia del territorio la quale, a sua volta, faceva riferimento, nella determinazione del valore, ai soli valori OMI. Inoltre la CTR aveva determinato il valore del terreno nella misura massima, addirittura superiore a quella che si evinceva dagli atti di comparazione i quali, peraltro, avevano ad oggetto beni immobili finiti. Infine

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

non era applicabile l'art. 22 delle norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G. adottato con delibera del consiglio comunale n. 33/2003 in quanto tale norma disciplinava unicamente i tessuti di origine medievale, laddove il terreno di cui si tratta costituiva tessuto di espansione novecentesca cui era applicabile l'art. 45 delle medesime norme tecniche di attuazione.

2. Va rilevato che questa Corte, con indirizzo condiviso, ha precisato che: "In tema di accertamento dei redditi di impresa, in seguito alla sostituzione dell'art. 39 del d.P.R. n. 600 del 1973 ad opera dell'art. 24, comma 5, della I. n. 88 del 2009, che, con effetto retroattivo, stante la sua finalità di adeguamento al diritto dell'Unione europea, ha eliminato la presunzione legale relativa (introdotta dall'art. 35, comma 3, del d.l. n. 223 del 2006, conv., con modif., dalla I. n. 248 del 2006) di corrispondenza del corrispettivo della cessione di beni immobili al valore normale degli stessi (così ripristinando 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"), l'accertamento di un maggior reddito derivante dalla predetta 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 dalle quotazioni OMI, ma richiede la sussistenza di ulteriori elementi indiziari gravi, precisi e concordanti" (Cass. n. 2155 del 2019; Cass. n. 9474 del 2017). Il principio è applicabile anche all'imposta di registro, con effetto retroattivo, stante la finalità di adeguamento al diritto dell'Unione europea (Cass. n. 11439 del 2018). Le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle entrate, non costuiscono una fonte tipica di prova del valore venale in comune commercio del bene oggetto di accertamento, ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, essendo idonee a condurre ad indicazioni di valore di larga massima 5 (Cass. n. 25707 del 2015). Il riferimento alle stime effettuato sulla base dei valori OMI, per aree edificabili del medesimo comune, non è quindi idoneo e sufficiente 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

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

strumento urbanistico, nonché lo stato delle opere di urbanizzazione (Cass. n. 18651 del 2016; Cass. n. 11439 del 2018; Cass. n. 21813 del 2018). Ne consegue che un avviso di liquidazione fondato esclusivamente sui valori OMI non può ritenersi fondato sotto il profilo motivazionale ed, in difetto di ulteriori elementi forniti dall'Agenzia delle entrate, non può indicare congruamente il valore venale in comune commercio del bene.

Ora, nel caso che occupa, contrariamente a quanto dedotto dalla ricorrente, la quale assume che la perizia dell'agenzia del territorio era basata solo sui valori OMI, la CTR ha rilevato che l'agenzia del territorio medesima aveva fatto riferimento ad un sopralluogo sul terreno che aveva permesso di verificare la posizione ricercata nel contesto urbano che giustificava un particolare apprezzamento economico del bene, nonché a compravendite aventi ad oggetto immobili similari nella stessa zona o in zone limitrofe ed, infine, alla differenziazione tra l'area destinata ad immobili commerciali (mq 250) ed a parcheggio (mq 181).

Dunque la CTR ha dato conto dei molteplici elementi indicati nella perizia dell'agenzia del territorio e tale giudizio di merito non appare essere stato censurato sotto il profilo motivazionale.

Ne consegue che il motivo di ricorso, risolvendosi, nella sostanza, nella istanza di revisione del merito della causa, ovvero nel riesame delle circostanze di fatto che permetta di addivenire alla determinazione di un valore inferiore rispetto a quello accertato, è inammissibile.

Parimenti inammissibile è il rilievo secondo cui non sarebbe stato applicabile l'art. 22 delle norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G. adottato con delibera del consiglio comunale n. 33/2003 in quanto tale norma disciplinava unicamente i tessuti di origine medievale, laddove il terreno di cui si tratta costituiva tessuto di espansione novecentesca cui era applicabile l'art. 45 delle medesime norme tecniche di attuazione. Invero dalla sentenza impugnata non si evince che l'appellante avesse svolto tali censure nei gradi di merito e l'odierna ricorrente non ha indicato specificamente in quale atto avesse sviluppato tali argomenti, essendosi limitata a dedurre, alla pagina 28

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

del ricorso, di essersi genericamente doluta del fatto che l'art. 22 delle norme tecniche di attuazione non era applicabile data la diversa tipologia di area.

3. Il ricorso va, dunque, rigettato e le spese processuali, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza. Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è respinto, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi della L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto l'art. 13, comma 1 quater al testo unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione integralmente rigettata.

P.Q.M.

La corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rifondere all'agenzia delle entrate e le spese processuali che liquida in euro 2.500,00, oltre alle spese prenotate a debito. Ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, del d.p.r. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente principale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del giorno 20 febbraio 2020.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale