

CORTE DI CASSAZIONE  
Sentenza 7 ottobre 2016, n. 20172

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La controversia concerne l'impugnazione di un avviso di accertamento di maggior valore relativamente all'acquisto da parte della società contribuente di due appezzamenti di terreno in Comune di Lanzo d'Intelvi siti, secondo il certificato urbanistico, in zona residenziale di completamento ad espansione urbanizzata.

La Commissione adita accoglieva parzialmente il ricorso stabilendo il valore dell'immobile con riferimento al valore unitario determinato dal Comune ai fini ICI adeguato in base ai coefficienti di svalutazione dello 0,75. La decisione era riformata in appello, con la sentenza in epigrafe, la quale ha, invece, escluso la possibilità di fare applicazione della valutazione comunale ai fini ICI, in ragione della diversità della base imponibile di tale ultima imposta e quella dell'imposta di registro relativa ai trasferimenti immobiliari.

Avverso tale sentenza la società contribuente propone ricorso per cessazione con tre motivi. L'amministrazione resiste con controricorso.

## MOTIVAZIONE

Con i tre motivi di ricorso, che possono essere valutati congiuntamente, per ragioni di connessione logica, la società contribuente lamenta sostanzialmente una inadeguatezza della motivazione della sentenza impugnata, evidenziando in particolare l'errata applicazione dei valori OMI alla fattispecie, l'errata valutazione della perizia redatta dal tecnico del Comune e l'errata applicazione della normativa.

Le argomentazioni sviluppate si palesano, oltre che non corrispondenti al principio di autosufficienza delle diverse censure, come una inammissibile richiesta di revisione del giudizio di congruità formulato dal giudice di merito.

La ratio decidendi della sentenza impugnata è fuor di dubbio costituita dalla dichiarata inutilizzabilità dei criteri di determinazione della base imponibile ai fini ICI per la determinazione della (diversa) base imponibile al fini dell'imposta di registro applicabile ad un trasferimento immobiliare.

Si tratta di una ratio che non è fatta oggetto di un'adeguata critica nel ricorso e che si palesa per di più coerente con l'orientamento espresso da questa Corte, la quale nella sentenza n. 15078 del 2004 ha così stabilito: «la determinazione della quantità dell'oggetto e della quantità del contenuto dell'ICI sulle aree fabbricabili si effettua, ai sensi dell'art. 5 (comma 5), d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, secondo criteri diversi da quelli fissati dagli art. 51 (commi 2 e 3), 52 (commi 1 e 4), d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, per il genere dei beni immobili, di cui le aree fabbricabili sono una specie. Ai fini dell'imposta di registro già l'art. 52 (comma 4, terzo periodo), d.P.R. 26 aprile 1986, n.



131, prevede che "La disposizione del presente comma relativa al calcolo automatico catastale non si applica per i terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria". Per tali beni immobili la quantità dell'oggetto dell'imposta di registro è, poi, determinata secondo i criteri stabiliti dall'art. 51 (comma 3), d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131: "Per gli atti che hanno per oggetto beni immobili., l'ufficio del registro... controlla il valore... avendo riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto..., che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni, ovvero al reddito netto di cui gli immobili sono sucapitalizzato ai tasso mediamente applicato alla detta data e nella stessa località per gli investimenti immobiliari, nonché ad ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai comuni". Per contro il d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, dispone che l'oggetto dell'ICI sulle aree fabbricabili si determina: a) sotto il profilo qualitativo, nel senso che "Presupposto dell'imposta è il possesso... di aree fabbricabili..." (art. 1, comma 2); b) sotto il profilo quantitativo, nel senso che "Base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili..." (art. 5, comma 1) e che "Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche" (art. 5, comma 5). Risulta ben evidente, anche solo dall'esame delle disposizioni normative citate e prescindendo dalla diversità del soggetto attivo dei rapporti giuridici relativi all'imposta di registro e all'ICI, che la struttura dei due tributi è in radice diversa: sotto il profilo temporale all'occasionalità e all'unicità della prima si contrappone la periodicità e, quindi la ripetitività della seconda, la quantità del cui oggetto va, quindi, determinata anno per anno con riferimento al 1° giorno del periodo di imposta; sotto il profilo oggettivo, poi, i criteri di determinazione della quantità dell'oggetto di imposta sono solo parzialmente coincidenti e i criteri da utilizzare per l'ICI sono più numerosi e, comunque, diversi e specificamente indicati dal legislatore».

Sicché è errato ritenere che il valore di un bene ai fini dell'ICI debba coincidere con quello stabilito ai fini dell'imposta di registro: irrilevante si palesa il richiamo di parte ricorrente all'art. 36, comma 2, d.l. n. 223 del 2006, il quale ha solo stabilito la decisività dello strumento urbanistico al fine della determinazione di edificabilità di una determinata area, concetto che nel caso di specie non risulta in contestazione.

Il ricorso, pertanto, deve esser respinto. Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente alle spese della presente fase del giudizio che liquida in complessivi € 4.000,00 oltre le spese prenotate a debito.

