

CORTE DI CASSAZIONE
Sentenza 26 ottobre 2016, n. 21569

Svolgimento del processo

L'Agenzia delle Entrate Ufficio di Roma notificò a Nazzareno Giovannetti ed altri un avviso di rettifica di maggior valore e liquidazione di maggior imposta di registro, ipotecaria e catastale relativa ad atto di compravendita di un locale uso ufficio con annesso magazzino sito nel Comune di Roma, registrato in data 6/8/2002, elevando il valore da euro 270.000,00 a 501.000,00, oltre interessi e sanzioni. I contribuenti proposero ricorso davanti alla Commissione Tributaria Provinciale di Roma, contestando il maggior valore accertato dall'Ufficio.

La Commissione Tributaria Provinciale di Roma accolse il ricorso, l'Agenzia delle Entrate propose impugnazione avverso la sentenza di primo grado davanti alla Commissione Tributaria Regionale del Lazio la quale in riforma della sentenza di primo grado, determinò il valore accertato dall'Ufficio in 403.000,00 euro.

Avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale del Lazio hanno proposto ricorso per cassazione i contribuenti con tre motivi. L'Agenzia delle Entrate ha resistito con controricorso. I ricorrenti hanno depositato memoria.

Motivi della decisione

Con il primo motivo di ricorso i ricorrenti lamentano violazione e falsa applicazione degli art. 51 commi 2 e 3 ed art. 52 comma 2 e 2-bis DPR 131 del 26 aprile 1986 testo unico dell'imposta di registro, art.7 legge 212 del 27 luglio 2000 ed art. 3 legge 241/1990 in relazione all'art. 360 n.3 e 5 cpc in quanto all'avviso di accertamento non erano stati allegati i dati emergenti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I), non accessibili liberamente a tutti ma solo dietro pagamento di 1.500,00 euro più iva a semestre ed in ogni caso tali dati non apparivano adeguati e congrui alla valutazione dell'immobile.

Con il secondo motivo di ricorso i ricorrenti lamentano omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa la domanda di annullamento dell'avviso di rettifica; violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 cc e 112, 113,115 e 116 cpc nonché art. 51 commi 2 e 3 DPR 131 del 26 aprile 1986 Testo Unico dell'imposta di registro in riferimento all'art. 360 l comma n.3 e 5 cpc in quanto il giudice di appello aveva ritenuto determinanti i dati emergenti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I) senza considerare che le stime dell'OMI, trattandosi di mere presunzioni, dovevano essere integrate da altri elementi probatori per essere considerate ragionevolmente attendibili. Inoltre la CTR aveva disatteso gli elementi probatori offerti dai contribuenti sulla congruità del prezzo e cioè ben 24 documenti fra i quali una perizia giurata e confermato così la valutazione dell'Ufficio pur non sostenuta da adeguata prova documentale.



Con il terzo motivo di ricorso i ricorrenti lamentano omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione nonché violazione e falsa applicazione degli artt. 112, 113, 115 e 116 cpc in riferimento all'art. 360 I comma n.3 e 5 cpc in quanto il giudice di appello non aveva esaminato i motivi di impugnazione dell'avviso di rettifica e non aveva dato conto dell'iter logico seguito per ritenere congruo e giustificato il maggior valore venale del bene compravenduto e la sua rispondenza al valore di mercato, così come accertato dall'Agenzia del Territorio sulla base di una diversa valutazione degli elementi ex art. 51 DPR 131/1986.

Il ricorso proposto è fondato e deve essere accolto in ordine a tutti i motivi da trattare congiuntamente in quanto connessi tra loro.

Occorre premettere a tal riguardo che, relativamente all'onere probatorio incombente sull'Ufficio in tema di imposte derivanti dalla compravendita di immobile, va considerato che l'accertamento da parte dell'Agenzia delle entrate del "valore venale in comune commercio", di cui all'art. 51, comma 2, del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, ai fini della determinazione della base imponibile di un contratto di compravendita immobiliare, deve tenere conto della natura, consistenza ed ubicazione dei beni in considerazione delle caratteristiche oggettive delle aree, tenuto conto della collocazione nello strumento urbanistico nonché dello stato delle opere di urbanizzazione, avendo riguardo ai trasferimenti avvenuti non oltre tre anni prima che abbiano avuto per oggetto immobili con analoghe caratteristiche e condizioni.

Nella fattispecie la CTR ha errato nel ritenere adempiuto da parte dell'Agenzia l'obbligo di motivazione dell'avviso di accertamento di maggior valore in materia di imposta di registro nonché l'onere probatorio posto a capo dell'Ufficio in quanto l'accertamento era stato effettuato sulla base delle sole quotazioni O.M.I. per aree edificabili site nel medesimo comune, relative ai valori di mercato per immobili simili.

Le stime dell'OMI, meri valori presuntivi ed indiziari inidonei da soli a determinare un maggior valore non sono idonee a fondare il differente accertamento del valore effettuato dall'Ufficio e dovevano essere integrate da altri elementi probatori, per essere considerate ragionevolmente attendibili.

Infatti questa Corte ha precisato al riguardo che (Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 25707 del 21/12/2015) "Le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, ove sono gratuitamente e liberamente consultabili, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili dal giudice ai sensi dell'art. 115, comma 2, c.p.c., sono idonee solamente a "condurre ad indicazioni di valori di larga massima"."

Per quanto sopra deve essere accolto il ricorso proposto con rinvio al giudice di merito anche per le spese del giudizio di legittimità, affinché applichi i principi sopra enunciati.

P.Q.M.



Accoglie il ricorso proposto, cassa la sentenza e rinvia alla CTR del Lazio anche per le spese del giudizio di legittimità.

