

CORTE DI CASSAZIONE
Ordinanza 12 luglio 2022, n. 22067

Rilevato che

Agenzia delle entrate propone ricorso, affidato ad unico motivo, per la cassazione della sentenza indicata in epigrafe, con cui la Commissione Tributaria Regionale della Liguria aveva respinto l'appello erariale avverso la sentenza n. 470/2016 della Commissione Tributaria Provinciale di Genova, in accoglimento del ricorso proposto da XXX spa e YYY S.a.S., avverso avviso di accertamento in rettifica e liquidazione di imposta di registro relativamente alla vendita, in favore dell'istituto finanziario, di un complesso immobiliare oggetto di compravendita immobiliare allo scopo della sua cessione in locazione finanziaria a YYY S.a.S., con atto stipulato in data 30/1/2013; le società contribuenti resistono con controricorso, illustrato con memoria difensiva

Considerato che

- 1.1. con unico motivo di ricorso l'Agenzia ricorrente avanza censura ex art. 360, co. 1, n. 3 c.p.c. per violazione degli artt. 51 e 52 DPR n. 131/1986 e lamenta che la Commissione Tributaria Regionale abbia erroneamente affermato, con riguardo al calcolo, alla data dell'atto, del valore venale in comune commercio dell'immobile, l'illegittima applicazione, da parte dell'Ufficio, del criterio della capitalizzazione del reddito con riguardo all'attività d'impresa in esso esercitata;
- 1.2. la doglianza è infondata;
- 1.3. la Commissione Tributaria Regionale ha respinto l'appello erariale sul rilievo che <andava determinata la redditività dell'immobile e non la redditività dell'attività commerciale svolta dallo stesso>;
- 1.4. va premesso che in materia di imposta di registro, l'Ufficio ha la possibilità di disconoscere il corrispettivo dichiarato nell'atto di compravendita se ritenuto non espressivo del valore venale in comune commercio;
- 1.5. la norma che consente tale rettifica è l'articolo 51 del D.P.R. 131/1986, che attribuisce all'Amministrazione finanziaria il potere di verificare la corrispondenza del corrispettivo dichiarato rispetto al valore normale avendo riguardo: ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto o a quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo, che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni (c.d. criterio comparativo); al reddito netto di cui gli immobili sono suscettibili, capitalizzato al tasso mediamente applicato alla detta data e nella stessa località per gli investimenti immobiliari (c.d. criterio della capitalizzazione); ad ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai comuni;
- 1.6. di conseguenza, la metodologia accertativa prevede, in primo luogo, il raffronto con altri trasferimenti di immobili che, in termini di tipologia e ubicazione, presentano caratteristiche <comparabili> a quello oggetto di accertamento;
- 1.7. in secondo luogo, mediante l'utilizzo del criterio della capitalizzazione, il canone annuo di locazione eventualmente pattuito tra le parti viene preso a base per la valutazione dell'immobile, determinata di conseguenza mediante il rapporto tra il beneficio fondiario (ossia il canone annuo di locazione) e il tasso medio di rendimento



degli investimenti immobiliari, ed in questa fase, deve ritenersi che a nulla rilevino alcuni elementi decisivi ai fini della valutazione, quali gli eventuali accordi di riduzione del canone intervenuti nel corso degli anni, gli interventi di ristrutturazione o le morosità riscontrate;

1.8. il criterio della capitalizzazione del reddito consiste, pertanto, nel calcolare il valore del bene immobile a partire dal reddito medio annuo che esso può produrre, sulla base del più probabile canone di locazione;

1.9. va peraltro assimilata alla locazione l'ipotesi in cui il bene è condotto sulla base di un contratto di leasing finanziario, come nella fattispecie, trattandosi di compravendita di immobile destinato ad essere ceduto, in locazione finanziaria, a terzi da un istituto di credito;

1.10. invero, sia con la locazione che con il leasing finanziario il conduttore e l'utilizzatore ottengono la disponibilità materiale del bene per un dato tempo e a fronte del pagamento di un canone periodico, con la sola differenza che con la locazione la proprietà del bene rimane sempre in capo al locatore, non essendo prevista la facoltà di riscatto del leasing finanziario;

1.11. nel caso in esame, l'Ufficio finanziario, ai fini dell'eventuale rettifica di valore mediante controllo della corrispondenza tra il valore dichiarato e quello normale, avrebbe dovuto quindi valutare la redditività dell'immobile (eventualmente tratta dal canone di locazione versato dall'utilizzatore al precedente proprietario o dal canone di leasing) e non dell'azienda cui afferisce, né l'Ufficio finanziario ha in altro modo addotto ulteriori elementi probatori circa la difformità del corrispettivo indicato dalle parti nel contratto rispetto al valore venale del bene;

2. il ricorso va dunque respinto;

3. le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna l'Agenzia ricorrente al pagamento delle spese di lite in favore delle controricorrenti, che liquida in Euro per 7.300,00 compensi ed Euro 200,00 per esborsi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15% ed agli accessori di legge, se dovuti.

