

Civile Ord. Sez. 5 Num. 22475 Anno 2024

Presidente: SORRENTINO FEDERICO

Relatore: CANDIA UGO

Data pubblicazione: 08/08/2024



REGISTRO
RIDETERMINAZIONE
PREZZO VENDITA VALORI
OMI

sul ricorso iscritto al n. 23340/2016 del ruolo generale, proposto

DA

LEGAL PROJECT STUDY S.R.L. (codice fiscale 099319310001), con sede legale in Marino, alla Via Cesare Colizza n. 61/A, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Stefano Petrini, rappresentata e difesa, in forza di procura speciale e nomina poste in calce al ricorso, dall'avv. Luigi Massaro del Foro di Velletri (codice fiscale MSS LGU 68P27 H501 D), elettivamente domiciliato in Roma, alla Via E. Giglioli n. 117, presso lo studio dell'avv. Simona Petrini.

- RICORRENTE -

CONTRO

L'AGENZIA DELLE ENTRATE (codice fiscale 06363391001), in persona del Direttore *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato (codice fiscale 80224030587), domiciliata in Roma, alla Via dei Portoghesi n. 12.

per la cassazione della sentenza n. 1291/37/2016 della Commissione tributaria regionale del Lazio (Roma), depositata il 15 marzo 2016, non notificata;

UDITA la relazione svolta all'udienza camerale del 26 marzo 2024 dal Consigliere Ugo Candia;

RILEVATO CHE:

1. oggetto di controversia sono le imposte di registro, ipotecarie e catastali recuperate a tassazione dall'Ufficio per la somma complessiva di 19.735,59 € in relazione alla vendita di un locale commerciale, stipulata in data 25 giugno 2008 con atto per notar Spicci (reg. il 27 giugno 2008 al n. 004153 - Serie 1T), il cui dichiarato prezzo di cessione (pari a 60.000,00 €) è stato elevato alla somma di 156.350,00 €;

2. la Commissione tributaria regionale del Lazio (Roma) accoglieva parzialmente l'appello proposto dalla società acquirente del citato bene, reputando l'atto impugnato sufficientemente motivato e ritenendo, nel merito, corretta la determinazione del valore del bene (locale commerciale-negozio) nei termini stabiliti dall'Ufficio (pari a 2.950,00 €/mq) sulla base dei valori medi indicati dall'OMI per gli immobili a destinazione residenziale, tenuto conto dei lavori di ristrutturazione del locale, ultimati (prima della vendita) in data 5 giugno 2008 e della sua ubicazione nella zona centrale del Comune di Marino, considerando non motivata la diversa valutazione fornita dal consulente di parte basata sulla dedotta stasi del mercato immobiliare, così provvedendo la Commissione solo a rideterminare la superficie del locale nella minor misura di 50 mq, come da certificato catastale prodotto, in luogo di quella di 53 mq indicata nel rogito;

3. Legal Project Study S.R.L. proponeva ricorso per cassazione avverso la predetta pronuncia, con atto notificato il 13 ottobre 2016, sulla base di due motivi;

4. l'Agazia delle Entrate resisteva con controricorso notificato il 22 novembre 2016, articolando un motivo di ricorso incidentale;

CONSIDERATO CHE:

1. con il primo motivo di impugnazione, la ricorrente ha dedotto, con riferimento all'art. 360, primo comma, num. 3 e 5, cod. proc. civ., la violazione degli artt. 52 d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e 2697 cod. civ., assumendo l'illegittimità dell'accertamento basato sui soli valori OMI, aventi solo valore orientativo, lamentando, sotto altro profilo, la mancata considerazione degli elementi valutativi forniti nella perizia di parte circa l'ubicazione del bene e la sua capacità attrattiva della potenziale clientela, nonché i lavori eseguiti dalla società successivamente all'acquisto del bene;

2. con il secondo motivo di impugnazione la contribuente ha eccepito, con riferimento al parametro di cui all'art. 360, primo comma, num. 5, cod. proc. civ., l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, il difetto di motivazione e la violazione dell'art. 42, secondo comma, d.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, rimproverando alla Commissione di non essersi pronunciata sul dedotto vizio di motivazione dell'atto, siccome privo dell'indicazione dei beni presi a confronto;

3. con il ricorso incidentale l'Agazia ha dedotto, con riferimento all'art. 360, primo comma, num. 5, cod. proc. civ., l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, costituito dalla circostanza che le stesse risultanze documentali prodotte dalla società ed in particolare la perizia dimostravano che il locale aveva superficie catastale di 53 mq (come indicato nel rogito) ed effettiva di 50 mq.;

4. il ricorso principale è fondato nel suo primo motivo, dovendo, invece, subito respingersi la seconda censura, il cui esame risulta prioritario, in quanto, in tesi, idoneo a configurare la nullità dell'intero avviso;

5. la seconda doglianza risulta, difatti, inammissibile, oltre che infondata, in quanto l'omesso esame di una domanda non è riconducibile al dedotto canone censorio di cui all'art. 360, primo comma, num. 5, cod.

proc. civ., dovendo, in ogni caso, osservarsi che non vi è stata alcuna omessa pronuncia sul dedotto vizio di motivazione dell'atto, giacchè il Giudice d'appello ha espressamente ritenuto – con valutazione non censurata sotto il profilo dell'assoluto *deficit* motivazionale - che «L'atto gravato, ancorchè sinteticamente, conteneva elementi sufficienti per comprendere le ragioni poste dall'Amministrazione a fondamento della pretesa fiscale» (così nella sentenza impugnata priva di numerazione);

5.1. per altro verso, va pure riconosciuto che con il dedotto vizio di motivazione dell'avviso la società ha inteso, in realtà, censurare l'accertamento anche nel merito, nella parte in cui ha lamentato la violazione dell'art. 52 d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, aspetto questo che – all'evidenza – non attiene alla motivazione dell'atto, ma alla sua fondatezza e sui valgono le osservazioni che seguono;

6. come anticipato, va accolta la prima doglianza;

6.1. la Commissione ha ritenuto corretta la valutazione del valore venale del bene operata dall'Ufficio sulla base dei soli valori OMI;

6.2. la predetta valutazione si è così posta in contrasto con il ribadito principio affermato da questa Corte secondo cui i valori risultanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare non possono, da soli, essere posti a base di atti impositivi fondati sul maggior valore dei beni oggetto degli atti di trasferimento, avendo detti valori valenza meramente indiziaria, per cui devono essere valutati nel contesto di un più ampio quadro probatorio dal quale si possa inferire il maggior valore di un immobile rispetto a quanto dichiarato nell'atto di trasferimento, a maggior ragione se si considera che i detti parametri costituiscono a loro volta il frutto di una rielaborazione tramite un procedimento inferenziale di dati eterogenei;

6.3. in tal senso, è stato chiarito che «in tema di accertamento del maggior valore di un immobile oggetto di un atto di trasferimento, al fine della determinazione della base imponibile delle imposte indirette, la reintroduzione della presunzione semplice, ai sensi dell'art. 24, co. 5, l. n. 88 del 2009 (legge comunitaria 2008), che ha modificato l'art. 39 del

d.P.R. n. 600 del 1973 e l'art. 54 del d.P.R. n. 633 del 1972, sopprimendo la presunzione legale (relativa) di corrispondenza del corrispettivo della compravendita al valore normale del bene, introdotta dall'art. 35 del d.l. n. 223 del 2006, convertito in l. n. 248 del 2006, non impedisce al giudice di fondare il proprio convincimento su di un unico elemento, purché dotato dei requisiti di precisione e gravità, tuttavia non riconoscibili nel solo valore OMI, che va pertanto combinato con ulteriori indizi qualora allegati» (così, Cass., Sez. T., 4 novembre 2020, n. 24550, che richiama Cass., Sez. T., 25 gennaio 2019, n. 2155, che, a sua volta, richiama Cass., sent. n. 9474/2017; n. 26487/2016; n. 24054/2014, ord. n. 11439/2018; nello stesso senso, Cass. Sez. V, 7 settembre 2018, n. 21813; ancora Cass., Sez. T., 25 febbraio 2021, n. 5159, che richiama Cass., Sez. V, 2 aprile 2020, n. 7655 e Cass., IV-V, 21 dicembre 2015, n. 25707);

6.4. in conclusione, «[...] la rettifica dell'imposta di registro non può essere fondata esclusivamente sullo scostamento tra il corrispettivo dichiarato nell'atto di compravendita ed il valore del bene risultante delle quotazioni OMI - perchè queste ultime non costituiscono la prova del "valore venale in comune commercio" del bene, ma si limitano a fornire indicazioni di massima - dovendo essere effettuata in base a presunzioni gravi, precise e concordanti (v. Cass., Cass. Sez. 5, n. 21813 del 07/09/2018 e, da ultimo, Cass., Sez. 5, n. 17005 del 13/08/2020). Tra gli elementi di valutazione, possono, certo, rientrare anche le quotazioni OMI, ma devono essere corroborate da ulteriori indizi rilevanti, onde non incorrere nel divieto di *presumptio de presunto* (cfr. Cass., Sez. 5, n. 2155 del 25/01/2019 e Cass., Sez. 5, n. 9474 del 12/04/2017). Ovviamente l'onere della prova della sussistenza in concreto dei presupposti della rettifica operata spetta all'Amministrazione, mentre al contribuente spetta contrapporre altri elementi, sulla base del medesimo criterio utilizzato dall'Amministrazione di altri parametri (cfr. Cass., Sez. 6-5, n. 11560 del 06/06/2016 e Cass., Sez. 6 - 5, n. 11270 del 09/05/2017)» (così Cass., Sez. T., 25 febbraio 2021, n. 5159);

7. va, invece, dichiarato inammissibile il ricorso incidentale proposto dall'Agenzia, non ricorrendo alcun omesso esame della predetta

circostanza, avendo il Giudice d'appello espressamente affermato che «le dimensioni dell'immobile [...] al momento della vendita (cfr. certificazione catastale con l'indicazione delle dimensioni al 1° gennaio 2008 versato in atti) era di soli 50 mq. e non di 53 mq.» (così nella sentenza impugnata);

7.1. in realtà, la censura in esame, nel rappresentare che le risultanze documentali provenienti dalla stessa società dimostrassero che l'effettiva consistenza catastale del bene fosse di 53 mq, come indicato nel rogito, esprime un dissenso sulla valutazione operata dal Giudice regionale, prospettiva questa che, però, non è in alcun modo riconducibile al canone censorio prescelto;

8. alla stregua delle valutazioni sopra svolte il ricorso principale va accolto nel suo primo motivo, mentre va rigettata la seconda censura, così come va respinto il ricorso incidentale;

9. la sentenza impugnata va cassata in relazione al motivo accolto ed occorrendo accertamenti in punto di fatto, la causa va rimessa alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, in diversa composizione, perché provveda a determinare il valore di mercato del citato bene e con esso le relative imposte di registro, ipotecarie e catastali, oltre a liquidare le spese anche del presente giudizio di legittimità;

P.Q.M.

la Corte accoglie il primo motivo del ricorso principale, rigetta il secondo motivo del medesimo ricorso, nonché il ricorso incidentale, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, in diversa composizione, anche per liquidare le spese anche del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 26 marzo 2024.