

CORTE DI CASSAZIONE – Ordinanza 30 gennaio 2018, n. 2189

Tributi – Imposte di registro, ipotecarie e catastali – Cessione di immobile – Rettifica di valore – Incidenza manufatto abusivo allo stato grezzo (piscina) – Valutazione sulla base del comune apprezzamento commerciale

Ragioni della decisione

Costituito il contraddittorio ai sensi dell'art. 380 bis cod. proc. civ. (come modificato dal decreto-legge 31 agosto 2016, n. 168, convertito con modificazioni dalla legge 25 ottobre 2016, n. 197), osserva con motivazione semplificata:

1. Con ricorso, affidato a tre motivi, l'Agenzia delle Entrate propone ricorso avverso la sentenza della CTR dell'Emilia Romagna che, accogliendo l'appello del contribuente, ha annullato gli avvisi di rettifica e liquidazione emessi a carico B.B. e M.C. per imposte di registro, ipotecaria e catastale (2011), riguardo a due vendite relative a un compendio immobiliare in Bologna, alla via G.. I contribuenti resistono con controricorso e memoria.

2. Col primo e col terzo motivo, i ricorrenti censurano per motivazione apparente o perplessa, nonché per violazione di norme di diritto sostanziali (art. 51, d.p.r. n. 131/1986), la sentenza d'appello, laddove, premesso che la perizia dell'UTE non costituiva elemento di prova determinante, aveva ritenuto ingiustificate le riprese fiscali operate in presenza di minimi scostamenti del valore stimati rispetto a quelli dichiarati e senza tener conto della normale oscillazione dei prezzi di mercato.

2.1 Orbene, riguardo al primo motivo, non ricorre nella specie il vizio di apparente motivazione della sentenza d'appello, perché non può dirsi impossibile ogni controllo sull'esattezza e sulla logicità del ragionamento del giudice di merito, essendo chiara la ratio decidendi incentrata sulla non decisività probatoria della sola stima dell'UTE e sull'assenza di elementi di riscontro, che giustificano uno scostamento minimo come quello rilevato all'interno di una normale oscillazione di mercato (Cass., Sez. 6 -5, 07/04/2017, n. 9105). Il che esclude pure l'ipotesi della motivazione perplessa.

2.2 Inoltre, riguardo al terzo motivo, si osserva che – se la rettifica del valore di un immobile si fonda sulla stima dell'UTE, che ha valore di semplice perizia di parte – il giudice di merito, non può considerarla di per se stessa sufficiente a supportare l'atto impositivo, dovendosi verificare la sua idoneità a superare le contestazioni dell'interessato ed a fornire la prova dei più alti valori pretesi (Cass., Sez. 5, 08/05/2015, n. 9357). Di fronte al negativo giudizio della CTR, la difesa erariale, per il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione e il carattere limitato di tale mezzo di impugnazione, era tenuta ad indicare le pertinenti parti della perizia di stima ritenute insufficientemente o erroneamente valutate; il che nella specie manca del tutto, anche con riferimento al necessario apprezzamento delle oscillazioni dei valori di mercato.

3. È, invece, fondato in secondo motivo che, declinato per violazione di norme di diritto sostanziali (art. 52, d.p.r. n. 131/1986; art. 1, comma 497, legge finanziaria 2006; art. 12, d.l. n. 70/1988), censura la sentenza d'appello, laddove trascura l'incidenza fiscale di una piscina, solo perché ritenuta abusiva allo stato grezzo». Il carattere illecito dell'eventuale abuso edilizio, in tesi generale, non può tradursi in una ragione di trattamento di favore per il privato; pertanto l'amministrazione deve provvedere alla valutazione dell'immobile sulla base del comune apprezzamento commerciale (Cass., Sez. 5, 29/08/2001, n. 11325). Né rileva che la piscina in questione fosse «allo stato grezzo» (sent. app. pag. 4), poiché tale affermazione va tralasciata attraverso il principio generale dettato dall'art. 2645-bis, cod. civ., secondo cui «si intende esistente l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico», applicabile anche in materia fiscale (v. Cass., 5, 28/11/2011, n. 29158 e 16/09/2016, n. 18211, in motivazione).

4. Una volta accolto parzialmente il ricorso, la sentenza d'appello va cassata in relazione, con rinvio, anche per le spese, al giudice competente, che, sulla scorta degli enunciati principi di diritto dovrà procedere alle verifiche indicate sub par. 3.

P.Q.M.

Accoglie il secondo motivo di ricorso; rigetta il primo e il terzo motivo di ricorso; cassa la sentenza in relazione al motivo accolto; rinvia la causa alla Commissione tributaria regionale dell'Emilia Romagna, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.