



21569 16

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Oggetto

*TRIBUTI

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TRIBUTARIA CIVILE

R.G.N. 30072/2010

Cron. 21569

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep.

- Dott. DOMENICO CHINDEMI - Presidente - Ud. 04/05/2016
- Dott. LIANA MARIA TERESA ZOSO - Consigliere - PU
- Dott. ERNESTINO LUIGI BRUSCHETTA - Consigliere -
- Dott. MARINA MELONI - Rel. Consigliere -
- Dott. LUCA SOLAINI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 30072-2010 proposto da:

(omissis) , (omissis) , (omissis) nq di
eredi di (omissis) , (omissis) ,
(omissis) , elettivamente domiciliati in (omissis)
(omissis) , presso lo
studio dell'avvocato (omissis) , che li
rappresenta e difende giusta delega in calce;

2016

1567

- **ricorrenti** -

contro

AGENZIA DELLE ENTRATE in persona del Direttore pro
tempore, elettivamente domiciliato in ROMA VIA DEI
PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO

STATO, che lo rappresenta e difende;

- **controricorrente** -

nonchè contro

AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DI ROMA ^(omissis);

- **intimato** -

avverso la sentenza n. 187/2010 della COMM.TRIB.REG.

di ROMA, depositata il 24/06/2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica

udienza del 04/05/2016 dal Consigliere Dott. MARINA

MELONI;

udito per il ricorrente l'Avvocato (omissis) che ha

chiesto l'accoglimento;

udito per il controricorrente l'Avvocato (omissis) che

si riporta al controricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore

Generale Dott. ANNA MARIA SOLDI che ha concluso per

l'accoglimento del ricorso.



Svolgimento del processo

L'Agenzia delle Entrate Ufficio di Roma notificò a (omissis) ed altri un avviso di rettifica di maggior valore e liquidazione di maggiore 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 1 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 1 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

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'M' or similar character.



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

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'M'.



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,
affinchè 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.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della
V sezione civile il 4/5/2016

Il consigliere estensore

Marina Meloni

Il Presidente

Domenico Chindemi

Il Direttore Amministrativo
Dot. Stefano PALLADINO

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 26 OTT 2016

Il Direttore Amministrativo
Stefano PALLADINO





CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **IL SOLE 24 ORE.**

Roma, 26 ottobre 2016

La presente copia si compone di 8 pagine.
Diritti pagati in marche da bollo € 1.92