



16513-21

REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

V SEZIONE CIVILE

Oggetto: scostamenti
valori OMI - mutui -
stima

Composta da

Giacinto Bisogni - Presidente -

Giuseppe Fuochi Ti- - Consigliere - R.G.N. 23402/2014
narelli

Pierpaolo Gori - Consigliere Rel. - Cron. 16513

Giovanni Maria Ar- - Consigliere - AC - 26/1/2021
mone

Giuseppe D'Auria - Consigliere -

589
2021

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Adite finale
con precisazione
a debito

sul ricorso iscritto al n. 23402/2014 R.G. proposto da
AGENZIA DELLE ENTRATE, in persona del Direttore pro tempore, rap-
presentata e difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato, con domici-
lio eletto in Roma, via Dei Portoghesi, n. 12;

- ricorrente -

2

contro

(omissis) S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dall'Avv. (omissis) (omissis), elettivamente domiciliato in (omissis) presso lo studio dell'Avv.to (omissis)

- controricorrente -

avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale della Toscana, n.266/1/2014 depositata il 12 febbraio 2014, non notificata.

Udita la relazione svolta nell'adunanza camerale del 26 gennaio 2021 dal consigliere Pierpaolo Gori.

Rilevato che:

1. Con sentenza n. 266/1/12 depositata in data 12 febbraio 2014 la Commissione tributaria regionale della Toscana accoglieva l'appello proposto dalla società (omissis) S.r.l. in liquidazione, attiva nella compravendita immobiliare, avverso la sentenza n. 83/1/12 della Commissione tributaria provinciale di Arezzo che, a sua volta, aveva parzialmente accolto il ricorso della contribuente rideterminando il valore al metro quadro di 8 immobili venduti dalla società nel periodo di imposta 2004 a prezzo inferiore a quello di mercato e per tale ragione veniva attinta da avviso di accertamento per IRES, IRAP e IVA emesso nel quadro di accertamento analitico-induttivo ex art.39 primo comma lett. d) del d.P.R. n.600 del 1973.

2. Avverso la decisione ha proposto ricorso per cassazione l'Agenzia delle entrate per due motivi, cui replica la contribuente con controricorso.

Considerato che:

3. Con il primo motivo - in relazione all'art.360 comma 1 n.3 cod. proc. civ. - si censura la violazione e falsa applicazione degli artt.

3

2727, 2729 cod. civ., 39 comma 1 lett. d) del d.P.R. n.600 del 1973 e 54, comma 2, d.P.R. n.633 del 1972, per aver la CTR ritenuto che gli elementi di prova utilizzati dall'Ufficio non fossero sufficienti alla conferma delle riprese, elementi consistenti, per tutti gli 8 immobili in contestazione, in una apposita analisi sintetica comparativa effettuata dall'Agenzia del Territorio oltre al notevole scostamento dai valori O.M.I. e per 4 degli 8 immobili anche nella stipula da parte degli acquirenti di contratti di mutuo per importo ben superiore al prezzo dichiarato nelle compravendite contestate.

4. Preliminarmente la controricorrente eccepisce l'inammissibilità del motivo in quanto a suo dire indebitamente diretto ad ottenere un riesame del merito della controversia, eccezione che non può essere accolta in quanto l'Agenzia non chiede alla Corte una rinnovata valutazione del quadro probatorio, ma di verificare la correttezza dell'applicazione del canone di riparto della prova da parte del giudice d'appello.

5. Con il secondo motivo di ricorso, l'Agenzia ex art.360 primo comma n.5 cod. proc. civ. lamenta l'omesso esame di un fatto controverso e decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti, consistente nel non aver tenuto conto delle risultanze della stima dell'Agenzia del Territorio appositamente redatta all'esito del sopralluogo e dell'indagine comparativa con beni di analoghe caratteristiche e condizioni, a riscontro del rilevante scostamento dai valori OMI per tutti e 8 i cespiti, oltre che delle maggiori somme mutate dagli acquirenti per 4 degli stessi.

6. I motivi possono essere esaminati congiuntamente in quanto connessi e sono fondati. La Corte rammenta infatti che *«In tema di accertamento dei redditi d'impresa, in seguito alla sostituzione dell'art. 39 del d.P.R. n. 600 del 1973 ad opera dell'art. 24, comma 5, della l. n. 88 del 2009, che, con effetto retroattivo, stante la sua finalità di*

adeguamento al diritto dell'Unione europea, ha eliminato la presunzione legale relativa (introdotta dall'art. 35, comma 3, del d.l. n. 223 del 2006, conv., con modif., dalla l. n. 248 del 2006) di corrispondenza del corrispettivo della cessione di beni immobili al valore normale degli stessi (così ripristinando il precedente quadro normativo in base al quale, in generale, l'esistenza di attività non dichiarate può essere desunta "anche sulla base di presunzioni semplici, purché queste siano gravi, precise e concordanti"), l'accertamento di un maggior reddito derivante dalla predetta cessione di beni immobili non può essere fondato soltanto sulla sussistenza di uno scostamento tra il corrispettivo dichiarato nell'atto di compravendita ed il valore normale del bene quale risulta dalle quotazioni OMI, ma richiede la sussistenza di ulteriori elementi indiziari gravi, precisi e concordanti.» (Cass. Sez. 5, Sentenza n. 9474 del 12/04/2017, Rv. 643928 - 01; conforme, Cass. Sez. 5, Ordinanza n. 2155 del 25/01/2019, Rv. 652213 - 01).

7. In applicazione dei principi di diritto che precedono, servono dunque ulteriori elementi indiziari per corroborare l'eventuale discrepanza tra il prezzo dichiarato e i valori OMI, ma questi sono stati indicati dall'Agenzia nell'avviso di accertamento riprodotto per autosufficienza in ricorso. Essi sono individuati in parte dalla stessa sentenza per quattro degli otto immobili, e consistono nella stipula, contestuale ai contratti di compravendita, da parte degli acquirenti dei cespiti di mutui garantiti da ipoteca per un importo ben superiore al prezzo di acquisto. Tale elemento è stato indebitamente svalutato dalla CTR e non letto ad incrocio con il rilevante scostamento del prezzo dichiarato dai valori OMI, in contrasto con la giurisprudenza che precede.

8. Inoltre, la CTR omette di considerare un altro fatto potenzialmente decisivo per ciascuno degli immobili in contestazione, consistente nella stima n.2726/259/2009/SS.TT. del 6.8.2009 di indagine comparativa con beni di analoghe caratteristiche e condizioni. Non si tratta di

3

un elemento di prova meramente sovrapponibile rispetto allo scostamento dai valori OMI, in quanto è diverso il soggetto che ha redatto la stima, l'Agenzia del Territorio in luogo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e, soprattutto, si tratta di un documento appositamente redatto all'esito del sopralluogo e non di un semplice estratto dai valori semestrali di riferimento. Di tale compendio il giudice del rinvio terrà conto nel valutare il contenuto della prova dedotta nel processo, secondo il canone indicato nel principio di diritto sopra richiamato.

9. In conclusione, in accoglimento del ricorso, la sentenza impugnata dev'essere cassata, con rinvio alla CTR, in diversa composizione, in relazione al profilo accolto e per le spese.


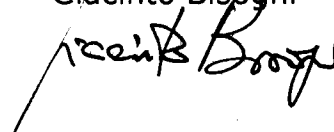
P.Q.M.

la Corte:

accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla CTR della Toscana, in diversa composizione, anche per le spese.

Così deciso in Roma il 26 gennaio 2021

Il Presidente
Giacinto Bisogni



CORTE DI CASSAZIONE
Sezione II Civile
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
2021

11/6/21

