



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TRIBUTARIA

IRES, IVA, IRAP,
ACCERTAMENTO
INDUTTIVO

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

LUCIO NAPOLITANO Presidente

MARIA LUISA DE ROSA Consigliere

LUCIANO CIAFARDINI Consigliere

ALBERTO CRIVELLI Consigliere

RICCARDO ROSETTI Consigliere rel.

r.g. 15536/2017

UD.11/09/2024 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 15536/2017 R.G. proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE, domiciliata *ex lege* in Roma, Via dei Portoghesi n. 12, presso l'Avvocatura generale dello Stato che la rappresenta e difende

– ricorrente –

Contro

██████████ s.r.l., in persona del legale rappresentante p.t.;

– intimata –

avverso la sentenza della COMM.TRIB.REG. dell'Emilia - Romagna n. 3580/14/2016 depositata il 12/12/2016, non notificata;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'11 settembre 2024 dal consigliere Riccardo Rosetti;

Rilevato che:

1. Con l'atto di accertamento ██████████ notificato alla ██████████ s.r.l. in relazione all'anno di imposta 2005 l'Agenzia delle Entrate recuperava a tassazione maggiori ricavi non dichiarati con conseguente maggiori imposte dirette e Iva e irrogava le sanzioni collegate. In particolare l'Agenzia delle Entrate contestava alla società, gerente attività di compravendita immobiliare, che per l'anno in questione e per alcune cessioni immobiliari erano indicati prezzi di vendita che, a seguito di indagini bancarie, si erano



rivelati inferiori all'importo dei mutui accessi dagli acquirenti e alle perizie redatte per l'accensione dei mutui.

2. La ██████████ s.r.l. impugnava l'atto impositivo innanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Reggio Emilia contestando gli addebiti mossi dall'Ufficio e l'insufficienza delle presunzioni utilizzate dalla Amministrazione. La CTP di Reggio Emilia, con la sentenza n. 40/04/12 del 19/04/2012 respingeva il ricorso.

3. La società contribuente impugnava la sentenza innanzi alla CTR di Bologna insistendo nelle critiche recate all'accertamento; l'Agenzia delle Entrate si costituiva in giudizio chiedendo il rigetto dell'impugnazione.

3.1. La CTR dell'Emilia - Romagna, con la sentenza n. 3580/14/2016 depositata il 12/12/2016, ha accolto l'impugnazione e ha compensato le spese di giudizio.

4. Avverso la pronuncia della CTR, l'Agenzia delle Entrate ha proposto ricorso per cassazione articolato su due motivi. La ██████████ s.r.l. è rimasta intimata. L'Agenzia delle Entrate ha depositato memoria illustrativa ai sensi dell'art. 380-*bis* 1, cod. proc. civ..

5. Il ricorso è stato trattato dal Collegio nella camera di consiglio dell'11/09/2024.

Considerato che:

1. Con il primo motivo di ricorso l'Agenzia delle Entrate deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 39 e 41-*bis* del d.P.R. 29/09/1973, n. 600 e dell'articolo 54 del d.P.R. 26/10/1972, n. 633 in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3 cod. proc. civ.. Secondo l'Ufficio ricorrente la sentenza non avrebbe valutato adeguatamente gli elementi presuntivi offerti dall'Ufficio circa l'inattendibilità del prezzo indicato nelle compravendite, in particolare avrebbe svalutato la circostanza che i mutui accessi dagli acquirenti riguardavano somme ben superiori al prezzo in questione.



2. Con il secondo motivo di ricorso l'agenzia delle Entrate deduce violazione e falsa applicazione degli artt. 39 e 41-bis d.P.R. 600/1973 e dell'art. 54 d.P.R. 633/1972 nonché dell'art. 115 cod. proc. civ. e dell'art. 2697 cod. civ. in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ.; in particolare la sentenza è censurata per il passaggio in cui si considera fatto notorio che gli acquirenti ottengano perizie sovrastimate per conseguire somme maggiori a titolo di mutuo.

3. I due motivi di ricorso vanno esaminati congiuntamente e sono fondati.

3.1. Con riguardo alle compravendite e agli immobili all'origine dell'accertamento, come incontestato tra le parti, è stata acquisita la documentazione bancaria e la perizia di stima redatta ai fini della erogazione del mutuo e detti documenti recano un valore superiore a quello dichiarato negli atti di trasferimento. Tale elemento non può essere pretermesso al fine di valutare il quadro indiziario come caratterizzato da gravità, precisione e concordanza e idoneo a giustificare l'accertamento dell'Ufficio ai sensi dell'articolo 39, comma 1, lett. d), del d.P.R. 600 del 1973; in tal senso questa Corte si è espressa con indirizzo costante (Cass. civ. 28/02/2017, n. 5190; Cass. civ. 09/06/2017, n. 14388; Cass. civ. 18/02/2020, n. 4076) e per questa ragione ha errato la sentenza impugnata non rettamete procedendo alla sussunzione degli elementi della fattispecie come documentalmente emersi in atti. In tale prospettiva il vizio è denunciabile in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ. competendo alla Corte di cassazione controllare se la norma dell'art. 2729 c.c., oltre ad essere applicata esattamente a livello di declamazione astratta, lo sia stata anche sotto il profilo dell'applicazione concreta (Cass. civ. 30/06/2021, n. 18611; Cass. civ. 16/11/2018, n. 29635). Va, ancora, richiamato il principio di diritto, secondo il quale: «in tema di accertamento induttivo del reddito d'impresa, l'accertamento di



un maggior reddito derivante dalla cessione di beni immobili può essere fondato anche soltanto sull'esistenza di uno scostamento tra il minor prezzo indicato nell'atto di compravendita e l'importo del mutuo erogato all'acquirente, ciò non comportando alcuna violazione delle norme in materia di onere della prova» (Cass. 09/06/2017, n. 14388).

3.2. La sentenza impugnata ha errato anche nell'utilizzo del fatto notorio, come rilevato nel secondo motivo di ricorso, perché ha attribuito tale natura al «dato di comune esperienza che vengano effettuate perizie che sovrastimano l'immobile per consentire la stipulazione di contratti di mutuo di maggior importo». Per questa via la motivazione ha violato i principi di diritto costantemente affermati da questa Corte, come di seguito sintetizzati: « Il ricorso alle nozioni di comune esperienza (fatto notorio), comportando una deroga al principio dispositivo ed al contraddittorio, in quanto introduce nel processo civile prove non fornite dalle parti e relative a fatti dalle stesse non vagliati né controllati, va inteso in senso rigoroso, e cioè come fatto acquisito alle conoscenze della collettività con tale grado di certezza da apparire indubitabile ed incontestabile. Ne consegue che restano estranei a tale nozione le acquisizioni specifiche di natura tecnica, gli elementi valutativi che implicano cognizioni particolari o richiedono il preventivo accertamento di particolari dati, nonché quelle nozioni che rientrano nella scienza privata del giudice, poiché questa, in quanto non universale, non rientra nella categoria del notorio, neppure quando derivi al giudice medesimo dalla pregressa trattazione d'analoghe controversie» (Cass. 19/03/2014, n. 6299).

4. In conclusione, il ricorso va accolto; la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio alla Corte di giustizia tributaria competente, in diversa composizione cui va demandata anche la regolazione delle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.



accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado dell'Emilia - Romagna, in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio dell'11 settembre 2024.

Il Presidente
(Lucio Napolitano)

