

In tema di imposte derivanti dalla compravendita di immobile, l'accertamento da parte dell'Agenzia delle entrate del "valore venale in comune commercio", di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 51, comma 2, ai fini della determinazione della base imponibile di un contratto di compravendita immobiliare, deve tenere conto del prezzo effettivo pattuito dalle parti

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TRIBUTARIA**

**Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:
Dott. MERONE Antonio - Presidente -
Dott. CHINDEMI Domenico - Consigliere -
Dott. SAMBITO Maria Giovanna Concetta - Consigliere -
Dott. BOTTA Raffaele - Consigliere -
Dott. MELONI Marina - rel. Consigliere -
ha pronunciato la seguente:**

sentenza

sul ricorso 26321/2009 proposto da:

**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
ope legis;
- ricorrente -
contro**

**GRUPPO INSIEME SRL in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA VIA DELLE QUATTRO FONTANE 15, presso lo studio dell'avvocato CONTESTABILE GIOVANNI, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato TINELLI GIUSEPPE
giusta delega a margine;**

**ENTE NAZIONALE PREVIDENZA ASSISTENZA MEDICI in persona del Presidente e legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA VIA VILLA EMILIANI 11, presso lo studio dell'avvocato TABET GIULIANO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato SQUILLACI VINCENZO giusta delega a margine;
- controricorrenti -**

avverso la sentenza n. 99/2008 della COMM.TRIB.REG.SEZ.DIST. di PARMA, depositata il 07/10/2008; udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 20/03/2014 dal Consigliere Dott. MARINA MELONI;

udito per il ricorrente l'Avvocato TABET che ha chiesto il rigetto;

**udito per il ricorrente, GRUPPO INSIEME SRL, l'Avvocato CONTESTABILE che ha chiesto il rigetto;
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. SEPE Ennio Attilio, che ha concluso per il rigetto del ricorso.**

Svolgimento del processo

A seguito di notifica di **avviso di rettifica di maggior valore e liquidazione relativo ad atto di compravendita**, stipulato in data 27/12/2001, di un complesso immobiliare sito in Piacenza, la venditrice ENPAM e la società acquirente Gruppo Insieme srl proposero separati ricorsi davanti alla Commissione Tributaria provinciale di Piacenza, contestando il maggior valore accertato dall'Ufficio di Euro 21.000.000,00 sulla base di una relazione di stima sommaria allegata agli atti impositivi, rispetto a quello dichiarato ai fini INVM di Euro 16.028.240,00.

Avverso la sentenza della Commissione Tributaria provinciale di Piacenza che accoglieva i ricorsi riuniti, l'Ufficio propose impugnazione davanti alla Commissione Tributaria Regionale dell'Emilia, la quale rigettò il ricorso e confermò la sentenza di primo grado. Avverso la sentenza della Commissione Tributaria regionale dell'Emilia ha proposto ricorso per cassazione l'Agenzia delle Entrate con unico motivo e le contribuenti hanno resistito con controricorso.

Motivazione

Con unico motivo di ricorso la ricorrente Agenzia delle Entrate lamenta insufficiente motivazione circa un fatto decisivo e controverso per il giudizio in riferimento all'art. 360 c.p.c., n. 5, in quanto il giudice di appello non ha dato conto dell'iter logico seguito per ritenere incongruo il maggior valore venale del bene compravenduto, così come accertato dall'Agenzia del Territorio sulla base di una relazione di stima sommaria, e del motivo per cui l'accertamento è stato compiuto senza prendere in considerazione la predetta relazione.

Il ricorso proposto è infondato e deve essere respinto.

In tema di imposte derivanti dalla compravendita di immobile, infatti, va premesso che l'accertamento da parte dell'Agenzia delle entrate del "valore venale in comune commercio", di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 51, comma 2, ai fini della determinazione della base imponibile di un contratto di compravendita immobiliare, deve tenere conto del prezzo effettivo pattuito dalle parti. Nella fattispecie in esame il giudice di appello ha dato conto nella motivazione che il valore del bene risulta accertato sulla base di elementi fattuali processualmente acquisiti quali consistenza, ubicazione, pregio, destinazione commerciale valutati dai giudici di merito, ai quali devono però aggiungersi ulteriori considerazioni quali la decisione di alienare l'immobile con la procedura di vendita all'incanto pubblicizzata sui maggiori quotidiani che rende del tutto imprevedibile il valore cui l'immobile verrà aggiudicato. Il maggior valore venale del bene compravenduto, così come accertato dall'Agenzia del Territorio sulla base di una relazione di stima sommaria non coincide pertanto con quello corrente di mercato che, considerate le modalità di vendita è quello effettivo di vendita, cioè l'unico al quale fare riferimento come correttamente affermato dai giudici di appello e confermato da Sez. 5, Sentenza n. 22141 del 29/10/2010 secondo cui: **"In tema di imposta di registro si applica la previsione del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 44, comma 1, secondo cui "per la vendita di beni mobili e immobili fatta all'incanto in sede di espropriazione forzata o comunque all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati a seguito di pubblico incanto, la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".**

La sentenza impugnata risulta quindi conforme al disposto del D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, art. 36, in tema di contenzioso tributario, - secondo cui la sentenza deve contenere, fra l'altro, la "concisa esposizione dello svolgimento del processo" e "la succinta esposizione dei motivi in fatto e diritto" - ed infatti contiene il minimo indispensabile necessario a dar conto del rigetto dell'appello attraverso la concisa esposizione dei fatti rilevanti della causa, rendendo possibile l'individuazione del "thema decidendum" e delle ragioni che stanno a fondamento del dispositivo sulla base di un giudizio di fatto insindacabile in questa sede ed immune da censure logiche.

Per quanto sopra deve essere respinto il ricorso proposto con condanna dell'Agenzia ricorrente al pagamento delle

spese del giudizio di legittimità.

PQM

Rigetta il ricorso e condanna la ricorrente Agenzia delle Entrate al pagamento delle spese di giudizio in favore delle parti resistenti che si liquidano complessivamente in Euro 12.000,00 più Euro 200,00 per spese ed oneri accessori. Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Quinta Civile, il 20 marzo 2014. Depositato in Cancelleria il 11 luglio 2014