



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE TRIBUTARIA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ANTONIO MERONE	- Presidente -	Ud. 20/03/2014
Dott. DOMENICO CHINDEMI	- Consigliere -	PU
Dott. MARIA GIOVANNA C. SAMBITO	- Consigliere -	
Dott. RAFFAELE BOTTA	- Consigliere -	
Dott. MARINA MELONI	- 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

presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO

STATO, che lo rappresenta e difende ope legis;

- **ricorrente** -

**contro**

2014  
1091 SRL in persona dell'Amministratore

Unico e legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA VIA

, presso lo studio dell'avvocato

che lo rappresenta e difende

15948 14  
M  
Oggetto

\*TRIBUTI

R.G.N. 26321/2009

Cron. 15948

Rep.

unitamente all'avvocato giusta

delega a margine;

ENTE NAZIONALE PREVIDENZA ASSISTENZA MEDICI in

persona del Presidente e legale rappresentante pro

tempore, elettivamente domiciliato in ROMA VIA

, presso lo studio dell'avvocato

che lo rappresenta e difende unitamente

all'avvocato 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 che ha

chiesto il rigetto;

udito per il ricorrente, SRL,

l'Avvocato che ha chiesto il rigetto;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore

Generale Dott. ENNIO ATTILIO SEPE 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

srl proposero separati ricorsi davanti alla Commissione Tributaria provinciale di Piacenza, contestando il maggior valore accertato dall'Ufficio di € 21.000.000,00 sulla base di una relazione di stima sommaria allegata agli atti impositivi, rispetto a quello dichiarato ai fini INVIM di € 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.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

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 n.5 cpc, 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 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 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

*Handwritten mark*



la previsione dell'art. 44, primo comma, del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, 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 dell'art. 36 del D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546 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.

P.Q.M.

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 € 12.000,00 più € 200,00 per spese ed oneri accessori.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della V sezione civile il 20/3/2014

Il consigliere estensore

Marina Meloni

*M. Meloni*

Il Presidente

Antonio Merone

*Antonio Merone*

Il Funzionario Giudiziario  
Marcello Baragona

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
IL 11 LUG. 2014



Il Funzionario Giudiziario  
Marcello BARAGONA