

Civile Sent. Sez. 5 Num. 26046 Anno 2016
Presidente: CHINDEMI DOMENICO
Relatore: BRUSCHETTA ERNESTINO LUIGI
Data pubblicazione: 16/12/2016

S E N T E N Z A

4364
2016

sul ricorso n. 13513/11 proposto da:

Agenzia delle Entrate, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliato in Roma, Via dei Portoghesi n. 12, presso l'Avvocatura Generale dello Stato, che la rappresenta e difende *ope legis*;

- *ricorrente* -

contro

Pianon Carla, Pianon Maria Luisa, Pianon Osvaldo, Pianon Dania e Grosso Rita, elettivamente domiciliati in Roma, Viale Parioli n. 43, presso lo Studio dell'Avv. Francesco D'Ayala Valva che, anche disgiuntamente con gli Avv.ti Giuseppe Piva e Michele

Ernestino Bruschetta



Tiengo, li rappresenta e difende, giusta procura in calce al controricorso;

- **controricorrenti** -

avverso la sentenza n. 64/33/10 della Commissione Tributaria Regionale del Veneto, depositata il 15 aprile 2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 24 novembre 2016 dal Consigliere Dott. Ernestino Bruschetta;

udito l'Avv. dello Stato Giammario Rocchitta, per la ricorrente;

udito l'Avv. Umberto Santi, per delega, per i controricorrenti;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Giovanni Giacalone, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso principale e il rigetto di quello incidentale.

Fatto

Con l'impugnata sentenza n. 64/33/10 depositata il 15 aprile 2010 la Commissione Tributaria Regionale del Veneto - pronunciando sull'appello proposto dagli eredi Grosso Rita e altri quattro avverso la decisione n. 40/08/09 della Commissione Tributaria Provinciale di Treviso - accoglieva in parte il ricorso promosso dai contribuenti contro l'avviso n. 06/00980/000053 con il quale l'Agenzia delle Entrate aveva rettificato ai fini della liquidazione delle imposte ipotecaria e catastale il valore di immobili facenti parte dell'azienda del *de cuius* e altri no.

La CTR - con riguardo agli immobili compresi nell'azienda - riteneva che l'Ufficio non avrebbe potuto rettificare il loro valore atteso che in applicazione dell'art. 15 d.lgs. 31 ottobre 1990 n. 346 per le successioni

Ernestino Bruschetta



di azienda *mortis causa* la determinazione dell'imponibile doveva esclusivamente fondarsi su quanto indicato in inventario. La CTR - con riguardo al terreno <<che non faceva parte del compendio della ditta caduta in successione>> - confermava invece la prima decisione che aveva giudicato corretta la stima del CTU pur se quest'ultimo non aveva tenuto conto della riduzione della superficie edificabile conseguente ad <<immobili insistenti sulla stessa>> ecc. Secondo la CTR difatti <<l'apprezzamento economico della capacità edificatoria teorica dei suoli, era suscettibile di essere influenzata da fattori diversi da quelli puramente dimensionali, quali il mutamento degli strumenti urbanistici vigenti e dell'andamento del mercato>>.

L'Ufficio proponeva ricorso per cassazione affidato a due motivi, cui i contribuenti resistevano con controricorso e a loro volta proponendo ricorso incidentale per due motivi.

Diritto

1. Con il primo motivo del ricorso principale - rubricato Violazione e falsa applicazione art. 2, 10, 13 d.lgs. 37/90 e 15 e 34 d.lgs. 346/90, in combinato disposto, in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.>> - l'Ufficio deduceva che il presupposto delle imposte ipotecarie e catastale era diverso da quello dell'imposta di successione, che pertanto il richiamo contenuto nell'art. 2 e 10 d.lgs. 31 ottobre 1990 n. 347 alle regole di determinazione dell'imponibile stabilite per l'imposta sulle successioni non comportava che ai fini della liquidazione delle imposte ipotecaria e catastale il valore degli immobili facenti parte dell'azienda del *de cuius* dovesse essere individuato secondo quanto previsto dall'art. 15 d.lgs. 346 cit., bensì secondo il valore di mercato di ciascun immobile senza per es. che nel conto dovessero essere considerate le passività ecc.

Il motivo è fondato.

Invero ex artt. 1 e 10 d.lgs. n. 347 cit. i presupposti delle imposte ipotecaria e catastale sono la trascrizione e la voltura dell'atto necessarie alla certezza della circolazione, presupposti all'evidenza diversi da quello del trasferimento di beni previsto per l'imposta sulle successioni e donazioni dall'art. 1 d.lgs. n. 346 cit. Conseguentemente - secondo la consolidata giurisprudenza di questa Corte - che l'imponibile della trascrizione e della voltura deve essere determinato seguendo le ordinarie regole. E cioè stabilendo il valore di mercato di ciascun singolo immobile trascritto e volturato, senza quindi per es. tener conto delle passività che eventualmente gravano su gli stessi come invece previsto dall'art. 15 d.lgs. n. 346 cit. per l'imponibile sul trasferimento

Luigi Ruffini



dell'azienda *mortis causa* (Cass. sez. trib. n. 8302 del 2013; Cass. sez. trib. n. 13489 del 2007).

2. Assorbito il secondo motivo del ricorso principale.

3. Con il primo motivo del ricorso incidentale, rubricato <<Motivazione insufficiente su fatto controverso e decisivo per il giudizio ai sensi dell'art. 360 n. 5 c.p.c.; sulla ritenuta congruità del maggior valore attribuito dalla CTP all'area edificabile in Roncade>>, i contribuenti lamentavano che la CTR appiattendosi acriticamente sulla stima offerta dal CTU, nel confermare la decisione del primo giudice circa il valore del terreno edificabile, non avesse spiegato in modo sufficiente le ragioni per cui sarebbe stata ininfluente la riduzione <<della cubatura>> discendente dagli immobili già insistenti sul terreno.

Il motivo è inammissibile per difetto di autosufficienza.

La CTR - come evidenziato in narrativa del presente - ha confermato l'accertamento di congruità del valore del terreno edificabile nella sostanza affermando che al di là della <<cubatura>> disponibile la stima del CTU fatta propria dalla CTP si giustificava in ragione di caratteristiche diverse come ad es. <<il mutamento degli strumenti urbanistici>> ecc. Sennonché, in mancanza di trascrizione della richiamata CTU, oltre che della decisione di prime cure, alla Corte non è dato comprendere per es. se il consulente abbia realmente giustificato il valore in conseguenza di un mutamento urbanistico ecc. E peraltro nemmeno la contribuente ha precisato per quale ragione dovesse ritenersi non sufficientemente motivato l'accertamento della CTR circa la irrilevanza del dato della <<cubatura>> a fronte di evidenze diverse come per es. quella di un incremento di valore discendente dal <<mutamento degli strumenti urbanistici vigenti e dell'andamento del mercato>> (Cass. sez. II n. 24970 del 2015; Cass. sez. I n. 6907 del 2015).

4. Assorbito il secondo motivo del ricorso incidentale.

5. Alla cassazione della sentenza deve seguire il giudizio di rinvio per l'accertamento degli ulteriori fatti.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso principale, respinge quello incidentale, cassa l'impugnata sentenza e rinvia alla Commissione Tributaria Regionale del Veneto che in altra composizione dovrà decidere la controversia uniformandosi ai superiori principi e regolare le spese di ogni fase e grado.

Antonio Rubino



Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del giorno 24 novembre
2016

Il Consigliere estensore

Antonio Buscetta

Il Presidente

