

## Giurisprudenza

# Accertamento per acquisto di terreno: quotazioni Omi e raffronti con similari

23 Settembre 2020

I soli dati dell'Osservatorio non bastano a individuare il valore venale del bene, per determinare il quale conta anche l'ubicazione, la superficie e lo stato delle opere di urbanizzazione

immagine generica illustrativa

L'avviso di rettifica e liquidazione dell'imposta di registro per la compravendita di un terreno si basa su una perizia di

stima redatta dall'Agenzia del territorio che tiene conto non solo delle quotazioni Omi, ma anche della sede del manufatto e del raffronto con altri atti di acquisto di terreni similari nelle vicinanze dei quello oggetto di accertamento.

È quanto afferma la Corte di cassazione con la sentenza n. 16374 del 30 luglio 2020).

La controversia portata all'esame della suprema Corte prende le mosse da un avviso di rettifica e liquidazione dell'imposta di registro, emesso dall'ufficio, e avente ad oggetto la compravendita di un appezzamento di terreno sito in Roma stipulato nell'anno 2006.

L'Agenzia aveva rettificato l'originario valore del predetto cespite da 200mila a 285mila euro.

La società acquirente impugnava il citato atto impositivo e sia la Ctp di Roma sia la Ctr del Lazio rigettavano le argomentazioni della contribuente sul presupposto che la rettifica in contestazione era fondata principalmente su una perizia di stima redatta dall'Agenzia del territorio le cui risultanze si basavano su sull'articolo 22 delle norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G. approvato nel 2003.

In particolare, i giudici di seconde cure apprezzavano le conclusioni formulate dall'ufficio le quali rimandavano a un sopralluogo tecnico effettuato sul terreno in questione ad esito del quale era stato constatato il rilevante ambiente urbano in cui era ubicato oltre alla disamina di compravendite similari effettuate nel medesimo contesto e, non da ultimo, la differente

destinazione urbanistica tra area destinata a immobili commerciali (mq 250) e area indirizzata a parcheggi (mq 181).

La società ha impugnato la pronuncia della Ctr del Lazio affidando il ricorso in Cassazione ad un unico motivo (violazione di legge in relazione agli articoli 51 e 52 del Dpr n. 131/1986) con il quale lamenta:

- la carenza di motivazione della perizia di stima redatta dall'Agenzia del territorio perché basata esclusivamente, nella definizione del valore rettificato, sulle quotazioni Omi
- l'abnormità del valore ritoccato in quanto applicato nella misura massima e superiore ad altri atti presi a riferimento su beni finiti
- errata applicazione dell'articolo 22 delle norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G. approvato nel 2003 (disciplina di tessuti urbani di origine medievale) a fronte dell'articolo 45 delle stesse norme applicabile al caso di specie in quanto avente ad oggetto contesti urbani di origine novecentesca.

La suprema Corte, con la sentenza in commento, ha ritenuto inammissibile, nel suo complesso, il ricorso sulla base delle seguenti motivazioni.

I giudici sono partiti dal riferimento del costante orientamento giurisprudenziale in base al quale *"...un avviso di liquidazione fondato esclusivamente sui valori OMI non può ritenersi fondato sotto il profilo motivazionale e, in difetto di ulteriori elementi forniti dall'Agenzia delle entrate, non può indicare congruamente il valore venale in comune commercio del bene"* (cfr Cassazione nn. 18651/2016, 11439/2018 e 21813/2018).

L'insegnamento giurisprudenziale di legittimità ha quale base giuridica la modifica dell'articolo 39 del Dpr n. 600/1973 ad opera dell'articolo 24, comma 5, della legge n. 88/2009 con la quale è stata eliminata la presunzione legale relativa (prevista dall'articolo 35, comma 3, del DL n. 223/2006) di correlazione del corrispettivo del trasferimento di beni immobili al valore normale degli stessi quale risultante delle quotazioni Omi.

Di conseguenza, essendo applicabile detto principio anche all'imposta di registro, ipotecaria e catastale, i valori Omi (quali desumibili dal sito *internet* dell'Agenzia delle entrate) non rappresentano fonti tipiche di prova del cosiddetto valore venale in comune commercio del bene oggetto di rettifica.

Valore venale che, com'è facilmente intuibile, può subire significative variazioni in ragione di molteplici fattori esogeni: l'ubicazione, la superficie, la collocazione in un particolare contesto

urbanistico, lo stato delle opere di urbanizzazione (*cf*r Cassazione nn. 2155/2019, 9474/2017, 11439/2018 e 25707/2015).

Nel caso di specie, confutando le argomentazioni della ricorrente, la Cassazione ha evidenziato come la perizia di stima redatta dall'agenzia del territorio non si sia adagiata esclusivamente sulle quotazioni Omi ma, al contrario, ha ampliato lo spettro di indagine alla sede del manufatto di riferimento nonché alla comparazione puntuale con altrettanti atti di compravendita aventi ad oggetto terreni simili nelle vicinanze di quello oggetto di accertamento.

Altrettanto inammissibile è stato valutato il motivo di censura legato alla presunta applicabilità, al caso di specie, dell'articolo 45 delle norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G. approvato nel 2003 (a fronte di quello concretamente richiamato ovvero l'articolo 22 delle medesime norme) in quanto mai sollevato nel corso dei precedenti gradi di giudizio; con ciò tramutandosi in un surrettizio riesame nel merito della controversia.

di

**Giuseppe Forlenza**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/accertamento-acquisto-terreno-quotazioni-omi-e-raffronti-similari>