

Corte di Cassazione

Sezione V

SENTENZA CIVILE

Sentenza del 07/11/2005 n. 21588 - parte 1

Intitolazione:

Imposte sugli immobili - Conclusione dei lavori - Prova - Mancato rilascio certificato di abitabilita' - Limiti.

Massima:

L'omesso rilascio del certificato di abitabilita' non e' prova del mancato compimento dei lavori, potendo non essere stato richiesto.

*Massima redatta dal Servizio di documentazione economica e tributaria.

Testo:

Fatto, svolgimento del processo e motivi del ricorso

1.1. La societa' Le. di M.B. & C. S.a.s. ricorre contro il Ministero delle finanze per ottenere la cassazione della sentenza specificata in epigrafe. La parte intimata non ha svolto alcuna attivita' difensiva. La parte ricorrente ha depositato memoria ai sensi dell'art. 378 del codice di procedura civile.

1.2. La controversia, a quanto e' dato comprendere dalle scarse notizie fornite, in punto di fatto, nel ricorso, ha ad oggetto un avviso di accertamento per Invim straordinaria, relativo ad un immobile in via di ristrutturazione, che la parte ricorrente ha impugnato, adducendo la congruita' del valore dichiarato, riferito alla consistenza dell'immobile stesso risultante dal certificato catastale, riferito, pero', alla situazione di fatto antecedente il completamento dei lavori. In subordine, ha eccepito la mancata applicazione dei criteri di valutazione automatica ed il mancato abbattimento dell'80 per cento, trattandosi di immobile dato in locazione ad equo canone (art. 1, comma 8-bis, del D.L. n. 299/1991). Ha chiesto, poi, la disapplicazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 39-bis del D.P.R. n. 636/1972. La Commissione tributaria adita in primo grado ha respinto il ricorso. I giudici di appello, hanno confermato la decisione di merito di primo grado, ma hanno accolto la richiesta di disapplicazione delle sanzioni.

1.3. A sostegno dell'odierno ricorso, la societa' ricorrente denuncia violazioni di legge e vizi di motivazione, in quanto, a suo dire, erroneamente i giudici di merito:

a) hanno ritenuto che il mancato rilascio del certificato di abitabilita' non costituisse una circostanza di fatto idonea a dimostrare che il fabbricato non era ancora ultimato;

b) non hanno ritenuto applicabile il criterio di valutazione automatica, ritenendo necessaria una specifica richiesta in tal senso, che, comunque, nella specie doveva ritenersi implicita nel cosiddetto prospetto di calcolo;

c) hanno omesso o motivato in maniera insufficiente un punto decisivo della controversia, relativamente al preteso illegittimo computo, da parte dell'ufficio, di una diversa unita' immobiliare.

Diritto e motivi della decisione

2.1. Il ricorso non puo' trovare accoglimento. Occorre premettere che il ricorso stesso, come ha rilevato anche il P.G., non e' preceduto da una completa ed autonoma esposizione del fatto, che, quindi, e' stato ricostruito frammentariamente attraverso squarci narrativi inseriti nella parte destinata ai motivi. Cio', naturalmente, puo' comportare il rischio di fraintendimenti le cui conseguenze non possono che ricadere sulla parte

ricorrente. L'alternativa sarebbe stata quella di dichiarare tout court inammissibile il ricorso.

2.2. Nel merito, appare corretta l'affermazione dei giudici di appello, secondo la quale il mancato rilascio del certificato di abitabilità non può costituire prova del mancato completamento dei lavori. Infatti, il mancato rilascio può anche essere conseguenza della mancata richiesta, e, quindi non può costituire prova del mancato completamento dei lavori. Diverso sarebbe stato se la società avesse fornito la prova che il certificato era stato richiesto, ma non era stato rilasciato, per cause diverse dalla mancata ultimazione dei lavori (come, ad esempio, per ragioni di carattere sanitario). Non è probante il ragionamento, per analogia, riferito alla concessione di agevolazioni fiscali condizionata alla produzione del certificato di abitabilità, in relazione alle quali il contribuente non ha interesse a temporeggiare nel richiedere il documento. In altri termini, nel caso di specie, non può escludersi che la società non abbia richiesto il certificato di abitabilità per precostituirsi la pretesa prova della mancata ultimazione dei lavori. Nel caso in cui, invece, l'omessa presentazione del certificato comporta la decadenza da un beneficio, la mancata produzione del documento (che il contribuente ha interesse a richiedere tempestivamente) costituisce, legittimamente, elemento dal quale desumere il mancato completamento dei lavori.

2.3. Quanto alla censura relativa all'omessa applicazione della procedura di valutazione automatica, non può condividersi la tesi che tale richiesta non fosse necessaria ai fini dell'applicazione dell'Invim straordinaria (D.L. n. 299/1991). Come è noto, l'art. 1, comma 8, del D.L. n. 299/1991, prevede due ipotesi, la prima relativa ai fabbricati iscritti in catasto, in relazione ai quali il valore "non è sottoposto a rettifica se è dichiarato in misura non inferiore a quella che risulta applicando" i valori catastali, la seconda relativa ai fabbricati non ancora accatastati alla data della presentazione della dichiarazione Invim straordinaria. Per questi ultimi, si applica la medesima disposizione "sostanziale" relativa alla cosiddetta valutazione automatica, sempre che ricorrano due presupposti:

a) che il valore finale dichiarato sia non inferiore a quello che sia risultato dalla applicazione dei parametri catastali;

b) che il contribuente abbia fatto espressa richiesta di beneficiare della valutazione automatica.

Nella specie, non è dato sapere se ricorresse il primo presupposto e, comunque, è pacifico che la società non ha fatto espressa richiesta di avvalersi della procedura di valutazione automatica. Questa è sempre richiesta quando si tratti di immobili non ancora accatastati, o per i quali sia in corso l'attribuzione della rendita (vd. art. 12 del D.L. n. 70/1988), perché, per questi, non è possibile determinare a priori l'ammontare dell'obbligazione tributaria. L'istanza, "per le conseguenze di ordine economico che essa comporta, rientra... nella piena ed esclusiva disponibilità delle parti contraenti, chiamate a rispondere dei propri obblighi tributari, e pertanto unici soggetti legittimati a farne richiesta secondo una valutazione di stretta convenienza, ad esse soltanto riservata" (Cass. n. 16783/2002; conf. n. 2965/2002), n. 7947/2002. Il fatto che l'art. 1, comma 8, del D.L. n. 299/1991, non richiami espressamente la disposizione relativa alla necessità della istanza, per ottenere la valutazione automatica anche per gli immobili non ancora accatastati, non significa che l'istanza stessa non sia richiesta. Tanto più che il comma 8 citato esordisce proprio con un generale rinvio a tutte le altre disposizioni relative all'Invim decennale, "per quanto non previsto dal presente articolo".

Il precedente citato nella memoria, riguarda un caso differente, nel quale non è stata ritenuta necessaria la "rinnovazione" richiesta di valutazione automatica a seguito di variazione dei valori catastali (Cass. n. 4340/2003).

L'argomento secondo il quale vi sarebbe stata una implicita richiesta di valutazione automatica, attiene al merito e, quindi, non può essere esaminato in questa sede.

2.3. Il terzo motivo attiene al merito, e, quindi è inammissibile, perché la società ricorrente lamenta, testualmente, che "Nella rettifica

d'ufficio e' stata illegittimamente ricompresa anche l'unita' di via P., n...., indicata nell'accertamento come sub 1 (da ristrutturare) con un valore attribuito di lire 106.600.000". La parte ricorrente prospetta la censura come vizio di motivazione ma, sotto questo profilo, il ricorso e' privo del requisito dell'autosufficienza. La parte ricorrente prospetta considerazioni di merito e riferimenti a documenti che non possono essere esaminati in questa sede, se non nel solco di precisi argini costituiti da una specifica indicazione della censura proposta in appello, che costituisce l'unico parametro di riferimento per valutare la congruita' della motivazione del provvedimento impugnato. Infatti, secondo la giurisprudenza di questa Corte, condivisa dal Collegio, "Per il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione il ricorrente che, in sede di legittimita', denunci il difetto di motivazione del sancito rigetto di una domanda ha l'onere, a pena di inammissibilita' del ricorso stesso, di indicare in maniera specifica e perspicua tutte le ragioni che in fatto e in diritto supportavano la pretesa formulata in sede di merito e asseritamene trascurate o mal valutate dal giudice di merito; cio' al fine di permettere al giudice di legittimita' di rilevare con sufficiente chiarezza e precisione, sulla base delle sole deduzioni esposte nel ricorso e senza la necessita' di accedere a fonti a questo estranee, e quindi ad elementi o atti attinenti al pregresso giudizio di merito, la natura ed il contenuto di quelle ragioni e, simmetricamente, la congruita' delle contrarie ragioni sottese alla statuizione impugnata" (Cass. n. 7178/2004).

Nella specie non viene spiegato se e come, nell'atto di appello, siano state formulate le eventuali censure, asseritamene rimaste senza risposta.

2.4. Conseguentemente, il ricorso deve essere rigettato. Nulla per le spese, sostenute soltanto dalla parte soccombente.

P.Q.M.

la Corte rigetta il ricorso.