

Ai fini della rettifica del valore immobiliare la stima UTE è semplice perizia di parte

Autore: Graziotto Fulvio

In: Diritto civile e commerciale

Quando la rettifica del valore di un immobile si fonda sulla stima effettuata dall'UTE, che processualmente costituisce un semplice atto di parte, idonea a fondare la pretesa dell'ufficio finanziario, ma con la conseguenza che il giudice è tenuto a verificare se la stima sia o meno idonea a superare - ove siano critiche puntuali e dettagliate - le contestazioni dell'interessato, rendendo chiaro il percorso logico-giuridico che ha condotto al suo convincimento.

Decisione: Sentenza n. 8249/2018 Cassazione Civile - Sezione V

Nell'ipotesi in cui siano state mosse critiche puntuali e dettagliate alla valutazione della stima UTE, il giudice che intende disattenderle ha l'obbligo di indicare nella motivazione della sentenza le ragioni di tale scelta, senza che possa limitarsi a richiamare acriticamente le conclusioni rassegnate dall'Ufficio.

In particolare, nell'ipotesi in cui la rettifica del valore di un immobile si fonda sulla stima effettuata dall'UTE, il giudice investito della relativa impugnazione è tenuto a verificare se la stima sia o meno idonea a superare le contestazioni dell'interessato ed a fornire la prova dei più alti valori pretesi, esplicitando in modo puntuale, nella motivazione della sentenza, le ragioni del proprio convincimento.

La stima dell'UTE, processualmente, costituisce un semplice atto di parte, una perizia di parte, idonea a fondare la pretesa dell'ufficio finanziario, ma sempre nella dialettica del processo, con la conseguenza che il giudice è tenuto a verificare se la stima sia o meno idonea a superare le contestazioni dell'interessato, rendendo chiaro il percorso logico-giuridico che ha condotto al suo convincimento.

Osservazioni

Il caso riguardava l'avviso di rettifica - da parte dell'Agenzia delle Entrate - del valore di un appezzamento di terreno ceduto in adempimento di un contratto preliminare. La cedente proponeva impugnazione innanzi alla CTP che accoglieva parzialmente il ricorso riducendo il valore accertato del 50%. La sentenza veniva appellata dalla contribuente e la CTR respingeva l'appello principale, accogliendo l'appello incidentale proposto dall'Ufficio.

Equitalia iscriveva ipoteca, e la contribuente ricorreva per la cassazione della sentenza, affidandosi a tre motivi.

La Cassazione accoglie il ricorso, e rinvia alla Commissione Tributaria Regionale per un nuovo esame, perché esaminando la "ratio decidendi" della sentenza emergeva che la stessa si fondava sulla potenzialità edificatoria del terreno e sull'accertamento dell'Ufficio basato su un raffronto con le valutazioni eseguite dall'UTE, mentre nessun riferimento nella motivazione viene fatto alle allegazioni e contestazioni espresse in giudizio dalla contribuente.

Volume consigliato

Disposizioni rilevanti.

LEGGE 27 luglio 2000, n. 212

Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente

Vigente al: 10-03-2019

Art. 10 - Tutela dell'affidamento e della buona fede. Errori del contribuente

1. I rapporti tra contribuente e amministrazione finanziaria sono improntati al principio della collaborazione e della buona fede.

2. Non sono irrogate sanzioni nè richiesti interessi moratori al contribuente, qualora egli si sia conformato a indicazioni contenute in atti dell'amministrazione finanziaria, ancorchè successivamente modificate dall'amministrazione medesima, o qualora il suo comportamento risulti posto in essere a seguito di fatti direttamente conseguenti a ritardi, omissioni od errori dell'amministrazione stessa.

3. Le sanzioni non sono comunque irrogate quando la violazione dipende da obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione della norma tributaria o quando si traduce in una mera violazione formale senza alcun debito di imposta ; in ogni caso non determina obiettiva condizione di incertezza la pendenza di un giudizio in ordine alla legittimità della norma tributaria. Le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto.

<https://www.diritto.it/ai-fini-della-rettifica-del-valore-immobiliare-la-stima-ute-e-semplce-perizia-di-parte/>