

Civile Sent. Sez. 3 Num. 3984 Anno 2019

Presidente:

Relatore:

Data pubblicazione: 12/02/2019

**SENTENZA**

sul ricorso 22461-2016 proposto da:

....., elettivamente domiciliato  
in ..... presso lo studio  
dell'avvocato ..... che lo rappresenta e  
difende unitamente all'avvocato ....., giusta  
procura in calce al ricorso;

- ricorrente -

2018

2797

contro

....., elettivamente domiciliata in  
....., 52, presso lo studio  
dell'avvocato ..... rappresentata e difesa

dagli avvocati

giusta

procura in calce al controricorso;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 790/2016 della CORTE D'APPELLO  
di MILANO, depositata il 26/02/2016;

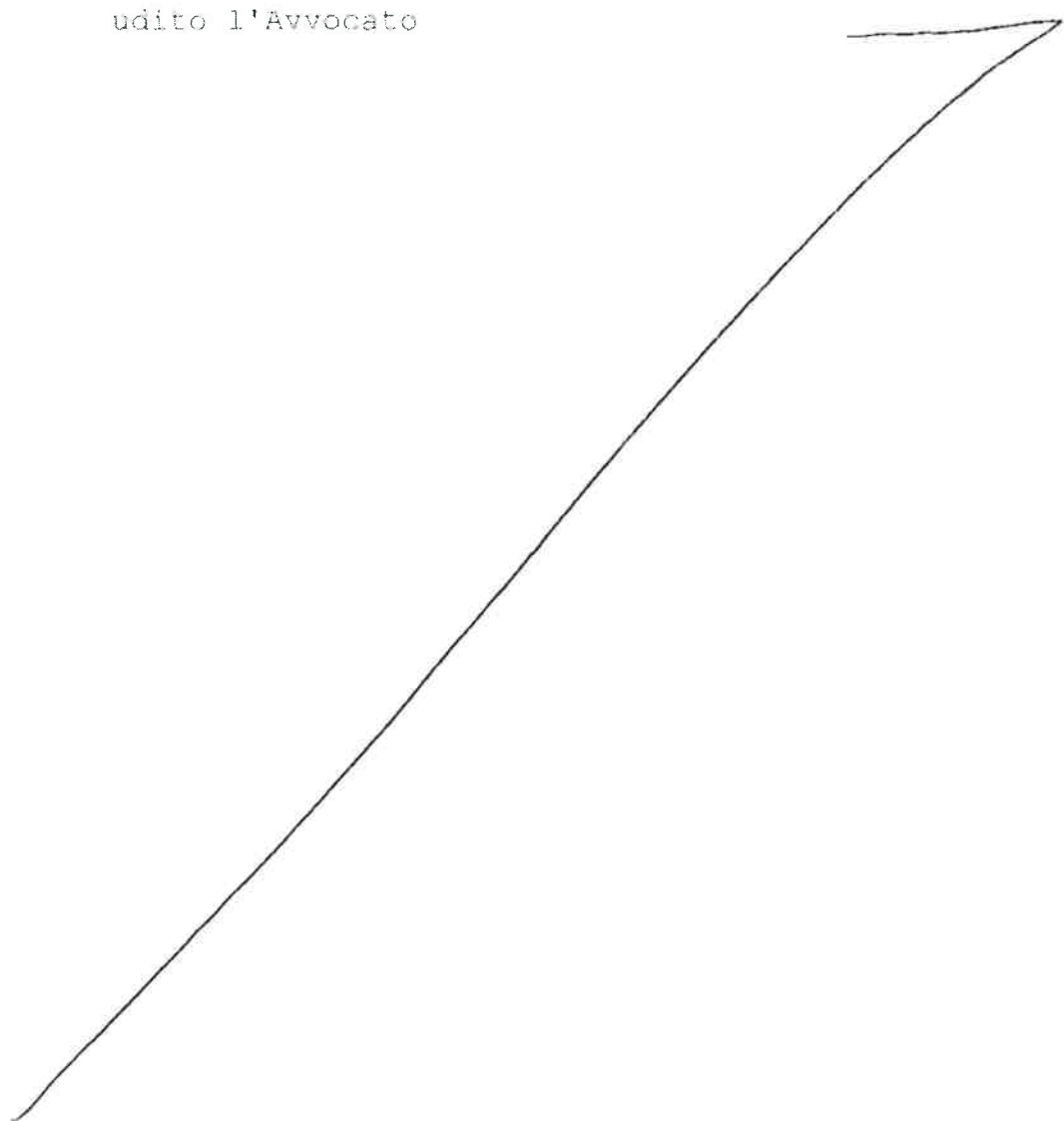
udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 29/11/2018 dal Consigliere Dott.

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. [redacted] che ha concluso per il

rigetto del ricorso;

udito l'Avvocato

udito l'Avvocato



q  
Corte di Cassazione - copia non ufficiale

## FATTI DI CAUSA.

1. Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c., \_\_\_\_\_ chiese al Tribunale di Voghera la condanna del notaio \_\_\_\_\_ al risarcimento dei danni alla stessa derivati dal fatto che il notaio, nel rogare un atto in cui la \_\_\_\_\_ era venditrice, aveva indicato un prezzo inferiore rispetto al valore del bene alienato e poi rivalutato, come da perizia, generando a carico della \_\_\_\_\_ una minusvalenza, con conseguente accertamento da parte dell'Agenzia delle entrate e un recupero d'imposta di € 18.965,33 (così determinata a seguito di annullamento parziale della cartella da parte della commissione tributaria di primo grado, in quanto l'ufficio non aveva considerato la rivalutazione del bene, provata da perizie estimative richiamate nell'atto di vendita).

Si costituì in giudizio l'\_\_\_\_\_, il quale contestò la propria responsabilità affermando che il notaio è sostituto d'imposta relativamente alle imposte che devono essere versate per la registrazione, a carico di parte acquirente, ma non per le plusvalenze o minusvalenze, a carico della parte venditrice.

Il Tribunale di Voghera, con ordinanza del 7.12.2010, accolse la domanda.

Secondo il giudice di primo grado, il notaio, pur non essendo soggetto passivo per l'imposta dovuta sulla plusvalenza, sarebbe comunque titolare di una serie di obblighi professionali strumentali alla corretta applicazione e all'adempimento dell'obbligazione tributaria da parte del contribuente.

Inoltre, in base all'art. 7 comma 6 della legge 448/2001, il valore periziato costituirebbe il valore minimo di riferimento ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali dovute in relazione al trasferimento di proprietà.

2. La decisione è stata confermata dalla Corte di appello di Milano con la sentenza n. 790/2016 depositata il 26 febbraio 2016.

3. Avverso tale sentenza propone ricorso in Cassazione, sulla base di un unico motivo, il notaio

3.1. Resiste con controricorso la signora \_\_\_\_\_).

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

4.1. Il ricorrente, con l'unico motivo, lamenta l'“errata applicazione del disposto di cui all'art. 7 comma VI legge 448/01 in riferimento agli articoli 2224, 2230, 2232 e 2236 c.c.”.

Diversamente da quanto sostenuto dai giudici del merito, la suddetta norma non imporrebbe al notaio l'indicazione del prezzo di perizia negli atti di compravendita.

Al contrario, tale norma prevede solo determinate agevolazioni derivanti dalla rivalutazione dei terreni agricoli divenuti edificabili, a condizione vi sia una perizia asseverata che determini il valore commerciale minimo del bene, cui far riferimento per la tassazione in caso di alienazione.

I giudici del merito non avrebbero valutato che la pretesa dell'Agenzia delle entrate di tassare la vendita come se la perizia non esistesse è stata respinta dalla commissione tributaria provinciale, la quale ha correttamente rilevato che, nell'atto di compravendita, era comunque richiamata l'esistenza della stessa perizia.

Di conseguenza, nessun danno sarebbe riferibile all'attività del notaio.

Inoltre, avendo le parti concordato un prezzo inferiore rispetto a quello periziato, il notaio, in quanto pubblico ufficiale, non avrebbe potuto indicare un prezzo diverso da quello effettivamente pagato e dimostrato mediante l'indicazione dei mezzi di pagamento.

5. La vicenda si inquadra nel contesto della disciplina agevolativa introdotta con la L. n. 448 del 2001, art. 7 che, per i titolari di terreni lottizzati o suscettibili di utilizzazione edificatoria alla data dell'1.1.2002, prevedeva la possibilità di calcolare la plusvalenza derivante dalla successiva alienazione assumendo come valore iniziale non più il costo di acquisto del terreno medesimo, secondo i criteri individuati nell'art. 68 t.u.i.r. (già art. 81), ma quello determinato sulla base di una relazione giurata di stima alla data dell'1.1.2002, previo pagamento di una imposta sostitutiva del 4% sul nuovo valore del terreno risultante dalla perizia.

Il contribuente può pertanto optare per la rideterminazione del valore del bene, con conseguente versamento dell'imposta sostitutiva, nella prospettiva, in caso di futura cessione, di un risparmio sull'imposta ordinaria altrimenti dovuta sulla plusvalenza non affrancata, mentre l'Amministrazione finanziaria, a fronte della concessione di un simile beneficio, riceve un immediato introito fiscale.

La stima emergente dalla perizia giurata, con il pagamento dell'imposta sostitutiva, determina il nuovo valore minimo legale, in modo tale che il titolare del terreno, al momento della sua alienazione, possa sottrarsi alla tassazione della plusvalenza secondo i criteri dettati dal D.P.R. n. 917 del 1986, rt. 68 (salva ovviamente l'ipotesi di prezzo di cessione ulteriormente superiore a quello stimato, nel qual caso la plusvalenza è pari alla differenza tra il valore di stima della perizia e il maggior valore di cessione).

Al riguardo, va ancora osservato che, secondo l'ormai consolidata giurisprudenza di legittimità, "in tema di plusvalenze realizzate mediante la cessione di terreni edificabili e con destinazione agricola, la scelta del contribuente di calcolare il valore del bene ai sensi della L. n. 448 del 2001, art. 7 in deroga al sistema ordinario, facendo redigere apposita perizia giurata ed effettuando il relativo versamento, non limita la

M

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

facoltà di alienare il bene ad un prezzo inferiore, sicché, anche in tale ipotesi, deve escludersi la decadenza del contribuente dal beneficio e la possibilità per l'Amministrazione finanziaria di accertare la plusvalenza secondo gli ordinari criteri" (cfr. Cass. Sez. 5, 12/10/2018, n. 25501; Cass. 31/01/2018, n. 7037; Cass. Sez. 5, 22/09/2017, n. 24141; Cass. Sez. 6-5, 29/11/2016, n. 24310; Cass. Sez. 6-5, 28/09/2016, n. 19242; Cass. Sez. 6-5, 4/12/2014, n. 25721).

Di conseguenza, ove la vendita venga effettuata ad un valore inferiore a quello minimo di riferimento emergente dalla perizia, rispetto al quale il venditore abbia versato l'imposta sostitutiva prevista dalla legge, ciò non implica alcuna rinuncia e non comporta alcuna decadenza dai benefici fiscali previsti dalla L. 488/2001, con la conseguenza che all'Ufficio sarà precluso di riprendere il calcolo delle plusvalenze secondo il criterio degli artt. 67 e 68 t.u.i.r., muovendo dal "vecchio" valore di acquisto.

Riguardo al medesimo tema, questa Corte ha altresì osservato che la mancata indicazione, nell'atto di vendita dell'immobile, del valore del cespite così come rideterminato a norma della L. n. 448 cit., art. 7 non costituisce condizione ostativa alla facoltà del contribuente di assumere come valore iniziale, in luogo del costo o del valore di acquisto, quello alla data del 1.1.2002 individuato sulla base di una perizia giurata, attesa l'assenza di limitazioni poste in tal senso dalla legge e l'irrilevanza di quanto, invece, previsto da atti non normativi, come le circolari amministrative (Cass. Sez. 5, 12/10/2018, n. 25501; Cass. Sez. 6 - 5, 28/09/2016, n. 19242).

**5.1.** Nel caso di specie, il ricorso appare peraltro infondato.

Della perizia che giustificava la determinazione del prezzo in modo consequenziale, difatti, il notaio diede espressamente atto nel rogito, di tal che, come correttamente e condivisibilmente ritenuto in entrambi i

giudizi di merito, i suoi ineludibili doveri di consiglio gli imponevano di comunicare alle parti - e segnatamente alla ricorrente - il rischio (con tutte le possibili conseguenze) della dichiarazione di un prezzo non conforme.

La sua prospettazione difensiva – e cioè che siano state le parti a concordare il prezzo e che lui non potesse interloquire in proposito – non ha giuridico fondamento, là dove non considera che il dovere di consiglio lo obbligava comunque ad esporre loro la situazione, esplicitandone rischi e conseguenze. Soltanto all'esito di tale, completa e compiuta informazione in ordine alla complessa questione di diritto, egli avrebbe potuto legittimamente stipulare l'atto, eventualmente cautelandosi con una dichiarazione di esclusione della sua responsabilità.

Ma, a tale proposito, non emerge né dagli atti del processo, né dalle stesse difese dell'odierno ricorrente, che tale avvertimento sia stato rivolto alle parti, e che, ciononostante, le stesse abbiano preteso di addivenire alla stipula dell'atto di alienazione al prezzo indicato.

6. Il ricorso deve essere pertanto rigettato.

#### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso, e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio, che si liquidano in complessivi E 3.200,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200, ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente principale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello

dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-*bis* del citato art. 13.

*Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza*