Civile Ord. Sez. 5 Num. 25541 Anno 2026
Presidente: STALLA GIACOMO MARIA
Relatore: ROMANO CARMELA
Data pubblicazione: 18/09/2026

Consigliere

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 31435/2019 R.G. proposto da:

ETN & PARTNERS S.R.L., rappresentata e difesa dall' avvocato Leonardo Brasca

-ricorrente -

contro

AGENZIA DELLE ENTRATE, rappresentata e difesa *ope legis* dall'Avvocatura Generale dello Stato

- controricorrente -

avverso la sentenza della COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE DEL LAZIO n. 1679/2019, depositata il 19/3/2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 9/9/2026 dal Consigliere CARMELA ROMANO.

FATTI DI CAUSA

Con sentenza n. 1679/2019, depositata il 19/3/2019, la Commissione Tributaria Regionale del Lazio, in parziale accoglimento dell'appello della ETN & Partners s.r.l., pronunciando sul ricorso proposto dalla contribuente

avverso l'avviso di accertamento n. 20131T00007200, di rettifica del valore dichiarato dell'immobile oggetto della compravendita stipulata in 18/12/2012, da 470.000 euro a 780.000 euro, e di liquidazione delle maggiori imposte ipotecaria e catastale, ha ritenuto che l'amministrazione, nel riferirsi al "valore normale" del bene, abbia "posto in essere un provvedimento di rettifica in linea con la normativa di riferimento vigente", ma al contempo ridotto il valore determinato in sede di rettifica "*da €780.000 a €680.000*", "*in considerazione della riduzione dell'importo della rettifica avanzata dall'Agenzia delle Entrate in sede di conciliazione per le spese di ristrutturazione sopportate dal contribuente*".

Avverso la sentenza la ETN & Partners s.r.l. propone ricorso per cassazione, articolato in cinque motivi, mentre l'Agenzia delle Entrate resiste mediante controricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Col primo motivo di ricorso si deduce, con riferimento all'art. 360, primo comma, num. 3, cod. proc. civ., il vizio di violazione e falsa applicazione dell'art. 1, comma 307, legge n. 296/2006, dell'art. 24 legge n. 88/2009, dell'art. 39, comma 1, lett. d), d.P.R. n. 600/1973, dell'art. 54, comma 3, d.P.R. n. 633/1972, degli artt. 51 e 52 d.P.R. n. 131/1986 e dell'art. 2697 cod. civ., assumendo l'illegittimità dell'accertamento basato sui soli valori OMI, aventi valore meramente orientativo, e la necessità di fondare la rettifica delle dichiarazioni del contribuente su presunzioni gravi, precise e concordanti.

1.1. La censura è infondata.

1.2. Va in premessa osservato che le parti concordano (cfr. pg. 23 ricorso e pg. 4 controricorso) nel rilevare l'errore della CTR laddove ha indicato il valore del bene fissato nell'avviso di accertamento in €780.000 (anziché in €720.000), e dal quale è scaturita l'ulteriore erronea indicazione del valore accertato giudizialmente in €680.000 (anziché in €620.000), importo ottenuto riducendo di 100.000 euro quello

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

determinato dall'ufficio, in considerazione delle spese di ristrutturazione sostenute dal contribuente.

1.3. Ciò posto, secondo un principio ripetutamente enunciato da questa Corte, "i valori risultanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare non possono, da soli, essere posti a base di atti impositivi fondati sul maggior valore dei beni oggetto degli atti di trasferimento, avendo detti valori valenza meramente indiziaria, per cui devono essere valutati nel contesto di un più ampio quadro probatorio dal quale si possa inferire il maggior valore di un immobile rispetto a quanto dichiarato nell'atto di trasferimento, a maggior ragione se si considera che i detti parametri costituiscono a loro volta il frutto di una rielaborazione tramite un procedimento inferenziale di dati eterogenei" (Cass. 22475/2024).

1.4. In tal senso, si è ripetutamente affermato, in tema di accertamento dei redditi di impresa, in seguito alla sostituzione dell'art. 39 del d.P.R. 16 ottobre 1973, n. 600, ad opera dell'art. 24, comma 5, della legge 7 luglio 2009, n. 88, che l'accertamento di un maggior reddito derivante dalla cessione di beni immobili non può essere fondato soltanto sulla sussistenza di uno scostamento tra il corrispettivo dichiarato nell'atto di compravendita ed il valore normale del bene quale risulta dalle quotazioni "OMI", ma richiede la sussistenza di ulteriori elementi indiziari gravi, precisi e concordanti (così, Cass. 1002/2022; 40718/2021; 33758 e 33759 del 2021; 5159/2021; 24550/2020; 7655/2020; 2155/2019; 21813/2018; 11439/2018; 9474/2017; 26487/2016; 25707/2015; 24054/2014).

1.5. Il principio è pedissequamente applicabile anche all'imposta di registro, con effetto retroattivo, stante la finalità di adeguamento al diritto dell'Unione Europea (Cass. 5159/2021; 4320/2021; 7655/2020; 11439/2018).

1.6. In definitiva, il riferimento alle stime effettuato sulla base dei valori "OMI", per aree edificabili del medesimo Comune, non è idoneo e

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

sufficiente a rettificare il valore dell'immobile, tenuto conto che il valore dello stesso può variare in funzione di molteplici parametri, quali l'ubicazione, la superficie, la collocazione nello strumento urbanistico, nonché lo stato delle opere di urbanizzazione (Cass. 30890/2021; 21054/2021; 11439/2018; 9474/2017), sicché 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 (Cass. 22804/2024, e precedenti citati), onde non incorrere nel divieto di *praesumptio de presumpto*, trattandosi di elemento privo, di per sé solo, dei requisiti di precisione e gravità (Cass. 24447/2022; 16957/2021; 24550/2020).

1.7. Orbene, a tali princìpi si è conformata la CTR, laddove ha ritenuto legittima la rettifica del valore dell'immobile dichiarato nell'atto di compravendita ai fini delle imposte ipotecaria e catastale, in quanto fondata sullo scostamento tra il corrispettivo dichiarato ed il valore del bene risultante non dalle sole quotazioni OMI, ma dall'apprezzamento di una serie di elementi, quali "*ubicazione, natura, consistenza e stato d'uso e di redditività*" dell'immobile, coi quali si sarebbe confrontata la stima del bene (cfr. pg. 5 sentenza).

1.8. La censura non coglie, dunque, la reale *ratio decidendi*, perché il giudice di appello non sostiene la legittimità di un accertamento basato sui soli valori OMI, ma la afferma sul presupposto che la rettifica si sia riferita (non ai soli valori OMI, ma) ad una molteplicità di parametri indicativi del valore dell'immobile, come peraltro in effetti desumibile dalla motivazione dell'atto.

1.9. Quanto alla denunciata violazione del precetto di cui all'art. 2697 cod. civ., questa si configura nell'ipotesi – che non ricorre nel caso di specie - in cui il giudice abbia attribuito l'onere della prova ad una parte diversa da quella che ne era gravata in applicazione di detta norma, non

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

anche quando, a seguito di una incongrua valutazione delle acquisizioni istruttorie, abbia ritenuto erroneamente che la parte onerata avesse assolto tale onere, poiché in questo caso vi è un erroneo apprezzamento sull'esito della prova, sindacabile in sede di legittimità solo per il vizio di cui all'art. 360, primo comma, num. 5, cod. proc. civ., qui non invocato.

1.10. L'interpretazione e la valutazione del materiale probatorio, il controllo dell'attendibilità e della concludenza delle prove, la scelta, tra le risultanze probatorie, di quelle ritenute idonee alla formazione del proprio convincimento sono, infatti, attività riservate al giudice del merito, il quale è libero di attingere il proprio convincimento da quelle prove che ritenga più attendibili, senza essere tenuto ad un'esplicita confutazione degli altri elementi probatori non accolti, anche se allegati dalle parti (v. Cass. n. 42 del 2009; Cass. n. 20802 del 2011), ed è, pertanto, insindacabile, nel processo di legittimità, il "peso probatorio" di alcune prove rispetto ad altre (tra le più recenti, Cass. n. 2573/2025, che cita Cass. n. 21187 del 2019).

1.11. Non è, pertanto, consentita in sede di legittimità una valutazione delle prove ulteriore e diversa rispetto a quella compiuta dal giudice di merito, a nulla rilevando che quelle prove possano esser valutate in modo differente rispetto a quanto ritenuto dal giudice di merito, le cui conclusioni in ordine alla ricostruzione della vicenda fattuale non sono sindacabili in cassazione (Cass. n. 11176 del 2017, in motiv.), neppure con riferimento al canone censorio di cui all’art. 360, primo comma, num. 5, cod. proc. civ.

1.12. Resta, infatti, estranea al vizio ex art. 360, primo comma, num. 5, cod. proc. civ. qualsiasi censura volta a criticare il “convincimento” che il giudice si è formato, a norma dell’art. 116, primo e secondo comma, cod. proc. civ., in esito all’esame del materiale istruttorio mediante la valutazione della maggiore o minore attendibilità delle fonti di prova, atteso che la deduzione del vizio di cui all’art. 360 num. 5 cod. proc. civ.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

non consente di censurare la complessiva valutazione delle risultanze processuali contenuta nella sentenza impugnata, contrapponendo alla stessa una diversa interpretazione al fine di ottenere la revisione da parte del giudice di legittimità degli accertamenti di fatto compiuti dal giudice di merito (Cass. 20553/2021).

2. Col terzo motivo di ricorso, da esaminarsi prioritariamente rispetto al secondo, si censura, con riferimento all'art. 360, primo comma, num. 4, cod. proc. civ., la nullità della sentenza per motivazione apparente con riguardo alla determinazione della superficie utile ai fini dell'accertamento.

2.1. La doglianza è infondata.

2.2. Secondo giurisprudenza unanime di questa Corte, il sindacato di legittimità sulla motivazione resta circoscritto alla sola verifica del rispetto del "minimo costituzionale" richiesto dall'art. 111, comma 6, Cost. (Cass. n. 13248/2020; n. 17196/2020), che viene violato qualora la motivazione sia totalmente mancante o meramente apparente, ovvero si fondi su un contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili o risulti perplessa ed obiettivamente incomprensibile, purché il vizio emerga dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali (Cass. 23580/2025; 23577/2025; 7090/2022; 22598/2018; sez. U. 8053/2014).

2.3. Non è, però, questo il caso di specie, avendo il giudice di appello dato conto delle ragioni poste alla base della ritenuta correttezza della superficie indicata dall'amministrazione ai fini del calcolo del valore dell'immobile.

2.4. Resta, invece, esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di sufficienza della motivazione: non è, cioè, consentito alla ricorrente impugnare la sentenza per criticare la sufficienza del discorso argomentativo a giustificazione della decisione adottata sulla base degli elementi fattuali acquisiti e ritenuti dal giudice di merito determinanti

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ovvero scartati in quanto non pertinenti o recessivi (ex multis, Cass. 22748/2025, che cita Cass. 13366/2016).

2.5. Né può - in senso contrario - obiettarsi che il giudice del merito sia tenuto a dar conto di ogni argomento difensivo sviluppato dalla parte, cioè a discutere ogni singolo elemento o ad argomentare sulla condivisibilità o confutazione di tutte le deduzioni difensive, essendo, invece, necessario e sufficiente, in base all'art. 132, secondo comma, num. 4, cod. proc. civ., che esponga gli elementi in fatto e di diritto posti a fondamento della sua decisione, dovendo in tal modo ritenersi disattesi, per implicito, tutti gli argomenti non espressamente esaminati, ma considerati sub valenti rispetto alle ragioni della decisione (cfr. Cass. 12732/2024; 3108/2022, che richiama Cass. 12652/2020; 18103/2021; 10937/2016).

2.6. Ebbene, alla stregua dei su richiamati principi, non può ritenersi che la sentenza impugnata offra una motivazione apparente, contenendo un'adeguata esposizione delle ragioni sottese alla determinazione della superficie dell'immobile con riferimento all'idoneità del "dato catastale", che – secondo la CTR – "è quello che fa fede".

2.7. La motivazione raggiunge, dunque, appieno la soglia del minimo costituzionale, sicché si impone il rigetto della censura.

3. Col secondo motivo di ricorso si censura, con riferimento all'art. 360, primo comma, num. 3, cod. proc. civ., il vizio di violazione e falsa applicazione del d.P.R. n. 138/1998 e dell'art. 955 cod. civ., per aver la CTR ritenuto che la superficie valutabile ai fini dell'accertamento fiscale fosse pari a 200 - anziché a 158 – mq., erroneamente valorizzando il solo dato catastale.

3.1. La censura è fondata.

3.2. In effetti, la CTR basa la determinazione della superficie unicamente sul "dato catastale", che, secondo quanto si legge in sentenza, "è quello che fa fede".

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

3.3. L’affermazione è errata: il giudice, chiamato a sindacare la legittimità della rettifica del valore dell’immobile, ai fini delle imposte ipotecaria e catastale, deve ponderare tutti gli elementi probatori acquisiti, senza necessariamente attenersi alle risultanze del catasto, che non fanno “fede” né esplicano effetto costitutivo, avendo invece valenza meramente indiziaria e sussidiaria.

4. Col quarto motivo di ricorso si censura, con riferimento all’art. 360, primo comma, num. 4, cod. proc. civ., la nullità della sentenza per motivazione perplessa e contraddittoria, deducendo che la CTR, oltre a non aver preso in considerazione elementi valutativi forniti nella perizia di parte circa lo stato di degrado del bene, è incorsa in contraddizione laddove, pur richiamando il valore normale risultante dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ha riconosciuto una riduzione dello stesso pari a 100.000 euro in considerazione delle spese di ristrutturazione sostenute dalla contribuente dopo l’acquisto.

4.1. La censura è infondata, avendo la CTR, con adeguata motivazione e senza incorrere in alcuna contraddizione, ritenuto di ridurre di 100 mila euro l’importo della rettifica operata dall’amministrazione in considerazione dello stato dell’immobile, che avrebbe reso necessaria l’esecuzione di interventi di ristrutturazione da parte dell’acquirente.

5. Col quinto motivo di ricorso si censura, con riferimento all’art. 360, primo comma, num. 5, cod. proc. civ., l’omesso esame di documenti decisivi, quali una proposta d’acquisto ricevuta dalla contribuente in relazione ad un immobile similare e la perizia di parte a firma del geom. Fasoli, da cui la CTR avrebbe potuto trarre elementi rilevanti ai fini della individuazione del valore dell’immobile al momento dell’acquisto.

5.1. La censura è inammissibile.

5.2. Come noto, la nuova formulazione dell'art. 360 cod. proc. civ., applicabile ratione temporis, consente l'impugnazione ai sensi dell'art.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ. "per omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti".

5.3. La norma si riferisce al mancato esame di un fatto decisivo, che sia stato offerto al contraddittorio delle parti, da intendersi come un vero e proprio fatto storico (Cass. 13024/2022; 2268/2022; 22397/2019; 24035/2018).

5.4. Può trattarsi di un fatto principale ex art. 2697 c.c. (un fatto costitutivo, modificativo, impeditivo o estintivo) o anche secondario (un fatto dedotto in funzione di prova di un fatto principale), purché controverso e decisivo (Cass. 17761/2016), nel senso che il mancato esame, evincibile dal tenore della motivazione, vizia la decisione perché influenza l'esito del giudizio.

5.5. Per giurisprudenza costante di questa Corte, è riconducibile al vizio previsto dall'art. 360, primo comma, num. 5, cod. proc. civ. il caso in cui la mancata considerazione di una prova si risolva nell'omesso esame del fatto veicolato da tale prova, quando tale fatto è decisivo (Cass. 9211/2024; 18859/2021; 16812/2018; 19150/2016; 25756/2014).

5.6. Il mancato esame di un documento può, dunque, essere denunciato per cassazione, quando determina l'omissione di motivazione su un punto decisivo della controversia e, segnatamente, quando il documento non esaminato offre la prova di circostanze di tale portata da invalidare, con un giudizio di certezza e non di mera probabilità, l'efficacia delle altre risultanze istruttorie che hanno determinato il convincimento del giudice di merito.

5.7. In definitiva, il mancato esame di un documento costituisce un vizio denunciabile ai sensi dell'art. 360, primo comma, num. 5), cod. proc. civ., se il documento non esaminato offre la prova di fatti, primari o secondari, che siano stati oggetto della controversia, su cui si è pronunciato il giudice, e che si rivelino decisivi, in quanto il loro esame è

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

in grado di determinare un diverso esito della vertenza (Cass. 9211/2024, cit.).

5.8. Non è, tuttavia, questo il caso di specie: tanto la perizia di parte quanto la proposta di acquisto di altro immobile sono documenti che si limitano a fornire elementi di valutazione, al pari di quelli considerati dalla CTR, su fatti che il giudice di appello non ha affatto ignorato, ma che - al contrario - hanno costituito l'oggetto principale del suo esame, incentrato sulla individuazione del valore dell'immobile ai fini delle imposte catastale e fondiaria.

5.9. Pertanto, la doglianza, come formulata, è inammissibile, mirando a sollecitare, pur sotto l'apparente deduzione del vizio di motivazione, un nuovo esame della fattispecie concreta, mediante la contrapposizione di una lettura alternativa del compendio istruttorio, tesa a dimostrare un diverso valore dell'immobile compravenduto ai fini fiscali.

5.10. La contribuente chiede, in definitiva, alla Corte di pronunciarsi su una questione di mero fatto non censurabile in questa sede, salvo trasformare il giudizio di legittimità in un nuovo, e non consentito, terzo grado di merito, nel quale ridiscutere tanto il contenuto dei fatti storici quanto le valutazioni di quei fatti espresse dal giudice di appello, non condivise e per ciò solo criticate al fine di provocare una diversa ricostruzione dei fatti (Cass. 8330/2026; 8758/2017).

5.11. L'interpretazione e la valutazione del materiale probatorio, il controllo dell'attendibilità e della concludenza delle prove sono, infatti, attività riservate al giudice del merito (Cass. 30042/2021; 5355/2018; 9097/2017), il quale, nel porre a fondamento della propria decisione una fonte di prova, non incontra altro limite se non quello di indicare le ragioni del proprio convincimento ed è, quindi, libero di attingere il proprio convincimento da quelle prove che ritenga più attendibili, senza essere tenuto ad un'esplicita confutazione degli altri elementi probatori non accolti, anche se allegati dalle parti (v. Cass. 42/2009; 20802/2011),

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

dovendo ritenersi implicitamente disattesi tutti i rilievi che, sebbene non menzionati specificamente, siano logicamente incompatibili con la decisione adottata (Cass. 12362/2006; 11511/2014; 13485/2014; 16056/2016; 16467/2017).

5.12. Non è, pertanto, consentita in sede di legittimità una valutazione del "peso probatorio" di alcune prove rispetto ad altre (tra le più recenti, Cass. 2573/2025, che cita Cass. 21187 del 2019; 20525/2024; 8289/2024; 16016/2021; sez. un. 20867/2020; 17313/2020), a nulla rilevando che le prove possano esser valutate in modo differente rispetto a quanto ritenuto dal giudice di merito, le cui conclusioni in ordine alla ricostruzione della vicenda fattuale non sono sindacabili in cassazione (Cass. n. 11176 del 2017, in motiv.), neppure con riferimento al canone censorio di cui all'art. 360, primo comma, n. 5 c.p.c.

5.13. Resta, infatti, estranea al vizio ex art. 360, primo comma, n. 5 c.p.c. qualsiasi censura volta a criticare il "convincimento" che il giudice si è formato, a norma dell'art. 116, commi 1 e 2, c.p.c., in esito all'esame del materiale istruttorio mediante la valutazione della maggiore o minore attendibilità delle fonti di prova, atteso che la deduzione del vizio di cui all'art. 360 n. 5 c.p.c. non consente di censurare la complessiva valutazione delle risultanze processuali, contenuta nella sentenza impugnata, contrapponendo alla stessa una diversa interpretazione al fine di ottenere la revisione da parte del giudice di legittimità degli accertamenti di fatto compiuti dal giudice di merito (Cass. 26524/2025; 20553/2021).

5.14. Ed è quanto mira a sollecitare la ricorrente, la quale si limita a criticare il merito valutativo della decisione, sostituendo alla motivazione del giudice di appello una propria lettura delle prove, così rendendo il motivo strutturalmente inidoneo a superare il vaglio di ammissibilità.

6. La sentenza impugnata va, quindi, cassata in relazione all'unico motivo accolto (il secondo) e, occorrendo accertamenti in punto di fatto

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

(superficie), la causa va rinviata alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, in diversa composizione, anche per la regolazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso, rigettati gli altri; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, in diversa composizione, anche per la disciplina delle spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sezione Tributaria della Corte Suprema di Cassazione, in data 9 settembre 2026 .

Il Presidente

Giacomo Maria Stalla

Corte di Cassazione - copia non ufficiale