7853 16

**REPUBBLICA ITALIANA**

Oggetto

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

*TRIBUTI

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

R.G.N. 7568/2010

**SEZIONE TRIBUTARIA CIVILE**

Cron. 7853

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep.

Dott. AURELIO CAPPABIANCA - Presidente - Ud. 12/11/2015

Dott. CAMILLA DI IASI - Rel. Consigliere - PU

Dott. GUIDO FEDERICO - Consigliere -

Dott. EMILIO IANNELLO - Consigliere -

Dott. MARIA ENZA LA TORRE - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 7568-2010 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE, in persona del Direttore pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA VIA DEI PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO, che lo rappresenta e difende;

***- ricorrente -***

***contro***

2015

3365

elettivamente domiciliato in ROMA VIA BENACO 5, presso lo studio dell'avvocato MARIA CHIARA MORABITO, rappresentato e difeso dall'avvocato UMBERTO SANTI, giusta delega a margine;

***- controricorrente -***

copia comunicata ai soli fini dell'art. 133 cpc

avverso la sentenza n. 363/2004 della COMM.TRIB.REG. di TRIESTE, depositata il 28/01/2009;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 12/11/2015 dal Consigliere Dott. CAMILLA DI IASI;

udito per il ricorrente l'Avvocato DE SOCIO GIANNA MARIA, che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito per il controricorrente l'Avvocato UMBERTO SANTI, che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. TOMMASO BASILE, che ha chiesto il rigetto del ricorso.

**CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

R.G.N. 7568/10

SENTENZA

Considerato in fatto

L'Agenzia delle Entrate ricorre nei confronti di che resiste con controricorso successivamente illustrato da memoria) per la cassazione della sentenza n. 6/06/09 con la quale la CTR del Friuli V. G., in controversia concernente impugnazione di avviso di accertamento per Irpef relativa all'anno 1998 in relazione alla omessa dichiarazione di una plusvalenza per la cessione di immobili suscettibili di utilizzazione edificatoria pervenuti alla contribuente per successione, respingendo l'appello dell'Ufficio finanziario, ha confermato la sentenza di primo grado che aveva accolto il ricorso della contribuente.
In particolare, i giudici d'appello hanno rilevato che oggetto del contratto di cessione era un complesso di fabbricati con piccole aree di pertinenza e che quindi la fattispecie concreta non rientrava nelle ipotesi previste dalle lett. a) e b) dell'art. 81 TUIR onde non poteva ritenersi legittima la presunzione dell'Ufficio che considerava i fabbricati venduti alla stregua di terreni edificabili per il fatto che, una volta demoliti, il terreno su cui insistevano poteva essere oggetto di interventi edificatori, ed aggiungevano che il valore del bene compravenduto era già stato accertato ai fini dell'imposta di registro e non era possibile che lo stesso bene potesse assumere un valore diverso ai fini del calcolo della plusvalenza.

Ritenuto in diritto

Col primo motivo, deducendo violazione dell'art. 67 (ex 81) comma 1 lett. b) d.p.r. n. 917 del 1986 in combinato disposto con l'art. 1362 c.p.c., l'Agenzia ricorrente chiede a questo giudice di dire se, in relazione alla determinazione della plusvalenza conseguente a cessione di beni suscettibili di utilizzazione edificatoria, nell'ipotesi in cui nel contratto le parti abbiano dichiarato che oggetto della compravendita sono alcuni fabbricati e loro pertinenze e che al contrario l'Agenzia, verificando la reale intenzione delle parti ex art. 1362 c.c., abbia affermato che l'effettivo oggetto della compravendita erano i terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria sui quali i fabbricati insistevano, sia possibile per il giudice tributario limitarsi ad affermare che oggetto della compravendita era quello indicato dalle parti e negare qualunque plusvalenza tassabile o se al contrario l'Agenzia in base al sopra richiamato combinato disposto è investita del potere-dovere di verificare in concreto la reale intenzione delle parti in base ai canoni ermeneutici (comportamento complessivo delle parti anche successivo alla stipula) con la conseguenza che se in base a tale verifica risulti che oggetto del contratto non sono i fabbricati ma i terreni e su questa base emani avviso di accertamento, erra il giudice che annulli tale avviso affermando che i fabbricati oggetto di cessione non rientrano in alcuna delle previsioni di cui al citato art. 67.

Col secondo motivo, deducendo vizio di motivazione, la ricorrente si duole del fatto che, benché essa avesse puntualmente ed in modo esaustivo portato all'attenzione dei giudici d'appello gli elementi di fatto da cui aveva tratto la convinzione che reale oggetto della compravendita fossero i terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria su cui insistevano i fabbricati, tale decisivo punto non fosse stato preso in considerazione dai suddetti giudici.

I due motivi, da esaminare congiuntamente perché connessi, sono infondati.

La questione proposta dalla controversia è essenzialmente se la vendita di area già edificata possa rientrare -a fronte di una riqualificazione operata dall'Ufficio sulla scorta di elementi presuntivi- nelle ipotesi, sicuramente tassative, previste dall'art. 81, comma 1, lett. b) T.U.I.R. (ora 67, il quale assoggetta a tassazione separata, quali "redditi diversi", le "plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione".

Al quesito, questa Corte ha già di recente fornito, in fattispecie analoga, soluzione negativa, rilevando che dalla "stessa lettera del citato art. 81 (ora 67) e dall'art. 16 (17) comma 1, lett. g bis TUIR..non possono rientrare... le cessioni aventi ad oggetto non un terreno "suscettibile di utilizzazione edificatoria" ma un terreno sul quale insorge un fabbricato e che, quindi, è da ritenersi già edificato" (così da ultimo cass. n. 15629 del 2014 e, prima, cass. n. 4150 del 2014, la quale ha escluso la tassazione separata di una plusvalenza realizzata a seguito di vendita di "capannone ad uso commerciale e relative pertinenze", censito al catasto fabbricati, ritenendo irrilevante sia l'ulteriore potenzialità edificatoria del terreno su cui esso insisteva, sia l'asserita, ma non dimostrata, intenzione delle parti di demolire il predetto capannone).

Il Collegio ritiene di dare continuità alla citata giurisprudenza, in quanto coerente con la ratio ispiratrice del suddetto art. 81, nella formulazione introdotta dalla L. n. 413 del 1991, tesa inequivocabilmente ad assoggettare a prelievo fiscale la manifestazione di forza economica conseguente "all'avvenuta destinazione edificatoria in sede di pianificazione urbanistica" di terreni, ovvero, in altri termini, ad assoggettare ad imposizione la plusvalenza che (come si legge nella relazione di accompagnamento alla citata L. n. 413 del 1991) scaturisce non "in virtù di un'attività produttiva del proprietario o possessore, ma per l'avvenuta destinazione edificatoria in sede di pianificazione urbanistica" dei terreni.

Ciò che rileva, dunque, ai fini dell'applicabilità della norma in esame, è la destinazione edificatoria originariamente conferita ad area non edificata, in sede di pianificazione urbanistica e non quella ripristinata, conseguentemente ad intervento -su area già edificata- operato dal cedente o dal cessionario.

Nella specie, come risulta accertato dai giudici d'appello e non contestato dalla ricorrente, oggetto dell'atto pubblico di compravendita, avente un suo intrinseco valore economico, è stato oggettivamente un complesso di fabbricati con piccole aree di pertinenza, e perciò un "terreno già edificato" e tale entità sostanziale non può essere mutata (con conseguente incongruenza di ogni diversa riqualificazione), in terreno suscettibile di potenzialità edificatoria sulla base di presunzioni derivate da elementi soggettivi, interni alla sfera dei contraenti, e, soprattutto, la cui realizzazione (nel caso di specie attraverso la demolizione del fabbricato) è futura (rispetto all'atto

oggetto di tassazione), eventuale e rimessa alla potestà di soggetto (l'acquirente) diverso da quello interessato dall'imposizione fiscale.
Il terzo motivo di ricorso, siccome volto a censurare una ratio decidendi concorrente, è inammissibile per difetto di interesse, avendo la prima ratio decidendi enunciata in sentenza resistito alle censure proposte in questa sede.

Dall'argomentare che precede discende il rigetto dei primi due motivi di ricorso e la declaratoria di inammissibilità del terzo.
Considerato che il ricorso per cassazione è stato proposto in epoca anteriore all'affermarsi della giurisprudenza citata, va disposta la compensazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

PQM

Rigetta i primi due motivi di ricorso e dichiara inammissibile il terzo. Compensa tra le parti le spese di lite

Roma 12-11-2015

L'Estensore

Il Presidente

Il Direttore Amministrativo
Dott. Stefano PALUMBO

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL, 20 APR 2016
Il Direttore Amministrativo
Stefano PALUMBO