

Cassazione civile sez. trib., 05/11/2024, n. 28355

RILEVATO CHE

1. Con apposito avviso l'Agenzia accertava maggiori imposte dirette in tassazione separata per l'anno 2009. La plusvalenza era accertata a seguito di cessione di immobile al prezzo di euro 1.150.000,00. La rettifica discendeva dalla considerazione che effettivo oggetto della compravendita fosse costituito non dal vetusto fabbricato ma dal terreno su cui esso incideva, tanto che era stato rilasciato idoneo permesso a costruire, avente ad oggetto «demolizione e nuova costruzione», relativo a un nuovo fabbricato di volumetria quadruplicata rispetto al precedente. Il ricorso era accolto in primo grado, ma la sentenza veniva riformata in appello, e da cui il ricorso in cassazione della contribuente, basato su un articolato motivo, ed avverso al quale resiste l'Agenzia con controricorso.

CONSIDERATO CHE

1. Con il primo motivo si deduce violazione ed errata applicazione degli artt. 67 TUIR, in relazione agli artt. 2645 bis cod. civ. e 12 preleggi, ritenendosi che l'Agenzia, e dipoi il giudice d'appello, abbiano operato un'applicazione estensiva del portato dell'art. 67 TUIR, riferito infatti alle sole aree edificabili e non a quelle edificate, in violazione anche alla nozione di area edificabile ritraibile dalla richiamata norma del codice civile.

1.1. Il motivo è fondato.

Va dato atto che l'orientamento di questa Corte si è ormai decisamente consolidato nel senso che il presupposto applicativo dell'art. 67, lett. b) TUIR è costituito dalla cessione di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti, per cui non vi può rientrare la cessione avente ad oggetto non un terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria, ma un terreno su cui sorge un edificio (per tutte Cass. 4150/2014).

Il principio è stato precisato anche da Cass. 20/06/2017, n. 19129, secondo cui lo stesso «vale anche qualora l'alienante abbia presentato domanda di concessione edilizia per la demolizione e ricostruzione dell'immobile e, successivamente alla compravendita, l'acquirente abbia richiesto la voltura nominativa dell'istanza, in quanto la ratio ispiratrice del citato articolo 81 tende ad assoggettare ad imposizione la plusvalenza che trovi origine non da un'attività produttiva del proprietario o possessore ma dall'avvenuta destinazione edificatoria del terreno in sede di pianificazione urbanistica», e successivamente è stato applicato ritenendosi «irrilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta la circostanza che le parti del contratto di compravendita avessero previsto la demolizione del fabbricato con successiva costruzione da parte dell'acquirente di un nuovo immobile» (Cass. 12/04/2019, n. 10393), e pertanto lo stesso si applica espressamente anche in ipotesi in cui concretamente le

parti abbiano considerato già in sede di contratto la demolizione in termini di certezza, come nella specie sostiene la ricorrente. Non va neppure trascurato, come prosegue la pronuncia da ultimo citata che a tale orientamento «si è uniformata la stessa Agenzia delle Entrate che, con circolare n. 23/E/2020 ha escluso che, ai fini della tassazione delle plusvalenze, la cessione di un edificio possa essere riqualificata come cessione del terreno edificabile e che, in particolare, elementi di fatto come l'avvenuto rilascio del permesso di demolizione e di ricostruzione non possono qualificare la cessione di un fabbricato come una cessione di terreno, con conseguente tassazione della plusvalenza».

2. Con il secondo motivo si denuncia omissio esame di un fatto decisivo, consistente nell'aver la CTR trascurato le prove relative all'abitabilità dell'immobile compravenduto.

2.1. Alla luce delle considerazioni che hanno portato all'accoglimento del primo motivo, il presente è assorbito.

3. Il ricorso merita dunque accoglimento e, non occorrendo ulteriori accertamenti in fatto, la domanda introduttiva merita accoglimento, con aggravio di spese in capo all'amministrazione controricorrente soccombente, compensate quelle relative alle fasi di merito.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso e, decidendo nel merito, accoglie la domanda introduttiva.

Condanna la controricorrente al pagamento delle spese che liquida in euro 7.600,00, oltre rimborso forfettario 15 % dell'onorario, Iva e Cpa se dovute, oltre ad euro 200,00 per esborsi. Spese delle fasi di merito compensate fra le parti.

Così deciso in Roma, il 10 settembre 2024.

Depositato in Cancelleria il 5 novembre 2024.

Campi meta

Massima : *Ai fini della determinazione della plusvalenza tassabile ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. b), del TUIR, la cessione di un terreno su cui insiste un fabbricato non pu² essere equiparata alla cessione di un'area edificabile, anche qualora le parti abbiano previsto o addirittura avviato le pratiche per la demolizione del fabbricato e la successiva ricostruzione da parte dell'acquirente. Il presupposto impositivo di cui alla citata norma ¹ è costituito unicamente dalla cessione di terreni suscettibili di edificazione secondo gli strumenti urbanistici vigenti, mirando ad assoggettare a tassazione la plusvalenza derivante dalla mera destinazione edificatoria del suolo in sede di pianificazione urbanistica, e non quella connessa alla cessione di un bene già edificato, indipendentemente dalle intenzioni di demolizione e ricostruzione.*

Supporto Alla Lettura :

ACCERTAMENTO TRIBUTARIO

L'accertamento tributario (o fiscale) ¹ è il complesso degli atti della pubblica amministrazione volti ad assicurare l'attuazione delle norme impositive. L'attività di accertamento delle imposte da parte degli uffici finanziari ha carattere meramente eventuale, essendo prevista nel nostro sistema l'autoliquidazione dei tributi ¹ importanti da parte del contribuente stesso, tramite l'istituto della dichiarazione. Gli uffici intervengono quindi soltanto per rettificare le dichiarazioni risultate irregolari o nel caso di omessa presentazione delle stesse. A seconda del metodo di accertamento utilizzato, questo pu² essere:

- **analitico:** attraverso l'analisi della documentazione contabile e fiscale;
- **analitico-induttivo:** cioè misto, basato su un esame documentale e presunzioni, di norma fondate su elementi gravi, precisi e concordanti, salvo in caso di omessa dichiarazione o di contabilità inattendibile/omessa;
- **induttivo:** attraverso l'utilizzo esclusivo di presunzioni che possono essere anche esclusivamente semplici;
- **sintetico:** fondato su coefficienti ministeriali.