

Civile Ord. Sez. 6 Num. 23409 Anno 2018

Presidente: IACOBELLIS MARCELLO

Relatore: LA TORRE MARIA ENZA

Data pubblicazione: 27/09/2018

ORDINANZA

sul ricorso 10768-2017 proposto da:

DE SANTIS ARMANDO, DE SANTIS ALINA, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA PAOLO EMILIO n.28, presso lo studio dell'avvocato GIAMPIERO FANTOZZI, che li rappresenta e difende unitamente e disgiuntamente all'avvocato GIANFILIPPO ELTI DI RODEANO;

- *ricorrente* -

contro

AGENZIA DELLE ENTRATE, C.F. 06363391001, in persona del Direttore e legale rappresentante pro tempore, domiciliata in ROMA, VIA DEI PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO, che la rappresenta e difende ope legis;

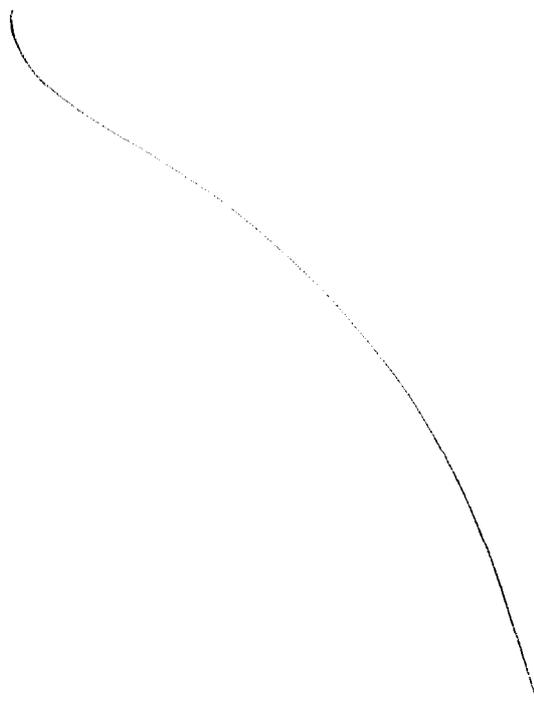
- *controricorrente* -

4

f

avverso la sentenza n. 6291/6/2016 della COMMISSIONE
TRIBUTARIA REGIONALE di ROMA, depositata il 20/10/2016;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non
partecipata del 17/07/2018 dal Consigliere Dott. MARIA ENZA LA
TORRE.

4



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Ritenuto che

De Santis Armando e De Santis Alina ricorrono per la cassazione della sentenza della CTR del Lazio, n. 6291/06/2016 dep. 20.10.2016, che in controversia su impugnazione di avviso di accertamento per Irpef anno 2008, ha accolto l'appello dell'Agenzia delle entrate, riformando la sentenza di primo grado. Il contenzioso verte su omessa dichiarazione di plusvalenza in relazione a vendita (del 20 ottobre 2008) di terreno edificabile e sovrastante fabbricato sito in Grottaferrata, oggetto di rettifica con atto notarile del 18 dicembre 2008, col quale era stato diversamente qualificato l'oggetto della compravendita, definito come "villino con annessa corte" ad un valore inferiore a quello accertato.

La CTR, premesso che l'atto di rettifica non può mutare in senso sostanziale l'oggetto dell'atto rettificato (contenuto in atto pubblico) e non può o deve avere alcuna portata in termini di imposizione ai fini dell'imposta di registro" ha ritenuto l'atto di rettifica non "idoneo a invalidare l'accertamento tributario né a modificare l'oggetto e la natura del bene compravenduto nel giugno 2008" (tenuto conto anche del permesso di costruire sul terreno oggetto di compravendita, della contestuale demolizione del fabbricato e del fatto che l'acquirente era società edile destinataria del permesso di costruire ottenuto nel giugno 2008).

L'Agenzia resiste con controricorso.

Considerato che

1. Col secondo motivo, esaminato prioritariamente per ragioni logiche, si deduce violazione, ex art. 360 n. 3, dell'art. 67

TUIR, per avere la CTR erroneamente equiparato la cessione di fabbricati da demolire con la cessione di terreno, anche tenuto conto che ai fini delle imposte dirette la cessione di fabbricato è operazione neutra nel caso di provenienza successoria mentre la cessione di area è soggetta a tassazione.

Il motivo va accolto, in applicazione della giurisprudenza di questa Corte, secondo cui, in materia di imposta sui redditi, come risulta dal tenore degli artt. 67 e 17, comma 1, lett. g) bis, del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, sono soggette 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", e non anche di terreni sui quali insiste un fabbricato e quindi, già edificati. Ciò vale anche qualora l'alienante abbia presentato domanda di concessione edilizia per la demolizione e ricostruzione dell'immobile in quanto la "ratio" ispiratrice del citato art. 67 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 (Cass. n. 15629/2014; conf. Cass. n. 1674/2018).

2. L'accoglimento del superiore motivo determina l'assorbimento del primo motivo del ricorso; la sentenza impugnata va pertanto cassata in relazione al motivo accolto con rinvio alla CTR del Lazio, che provvederà anche sulle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

Accoglie il secondo motivo del ricorso; dichiara assorbito il primo; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo

4

f

accolto e rinvia, anche per le spese, alla CTR del Lazio, in
diversa composizione.

Roma, 17 luglio 2018

1 /

4