

Civile Ord. Sez. 5 Num. 27058 Anno 2017

Presidente: CAPPABIANCA AURELIO

Relatore: IANNELLO EMILIO

Data pubblicazione: 15/11/2017

106  
2017

## ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 3913/2016 R.G. proposto da  
Ranuzzi Pier Francesco, rappresentato e difeso dall'Avv. Gianfilippo  
Elti e dall'Avv. Giampaolo Fantozzi, con domicilio eletto presso lo  
studio del primo in Roma, via Paolo Emilio, n. 28;

- *ricorrente* -

contro

Agenzia delle entrate;

- *intimata* -

avverso la sentenza della Commissione tributaria regionale del Lazio,  
n. 3783/02/15, depositata il 30 giugno 2015;  
Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 6 luglio 2017 dal  
Consigliere Emilio Iannello;

5

rilevato che Pier Francesco Ranuzzi ricorre con unico mezzo nei confronti dell'Agenzia delle entrate (che non svolge difese nella presente sede) avverso la sentenza in epigrafe con la quale la Commissione tributaria regionale del Lazio ha parzialmente accolto l'appello del contribuente (solo in relazione all'esistenza di spese deducibili), ritenendo per il resto legittimo l'avviso di accertamento con il quale l'Ufficio recuperava a tassazione, a fini Irpef per l'anno d'imposta 2007, la plusvalenza derivante dalla cessione — effettuata in favore della SAFE S.r.l. in data 19/5/2004, insieme con la moglie, Loredana Martini, per la quota di comproprietà di propria pertinenza, pari per ciascuno ad un ottavo dell'intero — di un terreno edificabile, a fronte della quale l'acquirente aveva promesso e consegnato una villetta;

che a fondamento di tale decisione i giudici d'appello hanno in particolare ritenuto, per quel che ancora in questa sede interessa, che il momento impositivo doveva intendersi ricadere nel 2007, anno di consegna dell'immobile;

che in data 5/4/2017 il ricorrente ha depositato nota con la quale ha evidenziato che il ricorso proposto da Loredana Martini avverso la sentenza della C.T.R. che si è pronunciata in termini identici sulla controversia nascente dall'impugnazione dell'avviso di accertamento nei suoi confronti emessa sulla base dei medesimi presupposti, è stato accolto con ordinanza di questa Corte n. 4711 del 23/02/2017 (prodotta in copia), che ha conseguentemente cassato la sentenza impugnata con rinvio al giudice *a quo*;

considerato che, con l'unico motivo di ricorso, il contribuente deduce, ai sensi dell'art. 360, comma primo, num. 3, cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione: a) dell'art. 1472, comma primo, cod. civ., relativamente alla individuazione del momento di acquisto della proprietà; b) dell'art. 68, comma primo, t.u.i.r., relativamente al momento realizzativo della plusvalenza e a quello impositivo; c)

dell'art. 76 d.P.R. 29 settembre 1973, n. 597, con riferimento alla esatta imputazione del reddito nel relativo periodo d'imposta; d) dell'art. 21 t.u.i.r., circa le modalità di fissazione dell'aliquota;

che sostiene infatti il ricorrente che erroneamente la C.T.R. ha fatto coincidere la plusvalenza con l'atto di trasferimento dell'immobile — nel corso del 2007 — mentre a quella data risalirebbe solo un atto di identificazione catastale, laddove la compiuta realizzazione del bene avrebbe dovuto rimontare alla comunicazione di fine lavori, il 27 giugno 2006 e successiva comunicazione per variazione del 4 luglio 2006;

ritenuto (conformemente a quanto deciso con il succitato precedente nella parallela controversia relativa all'impugnazione proposta da Loredana Martini) che il motivo è fondato;

che, invero, come questa Corte ha già affermato, sia pure con riferimento a fattispecie soggetta alla previgente disciplina di cui all'art. 76 d.P.R. 29 settembre 1973, n. 597, nel caso di permuta di cosa esistente (un terreno) con cosa futura (la realizzazione di un fabbricato) la plusvalenza deve considerarsi conseguita nel momento in cui il corrispettivo per la cessione del terreno (e, cioè, la proprietà della costruzione realizzata) è entrato nel patrimonio del cedente - momento che, ai sensi dell'art. 1472 cod. civ., coincide con quello in cui la cosa futura viene ad esistenza (v. Cass. 25/01/2006, n. 1427).

che a tale principio, pienamente condiviso, si intende qui dare continuità, non ravvisandosi nella nuova disciplina al caso di specie applicabile, quale dettata dagli artt. 67, comma 1, lett. b), e 68 t.u.i.r. differenza alcuna ai fini che occupano rispetto alla precedente tale da dover condurre a diversa conclusione;

che la prima delle succitate norme contempla, infatti, come noto, tra i redditi diversi soggetti a tassazione separata « ... in ogni caso, 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», mentre la seconda stabilisce che la plusvalenza tassabile è costituita «dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo»;

che, nel caso di specie, quindi, trattandosi di corrispettivo della cessione del terreno costituito da realizzando fabbricato (in forza di contratto integrante dunque una permuta di cosa presente con cosa futura), occorre tener conto del momento in cui tale corrispettivo (e cioè la proprietà della costruzione realizzata) entra nel patrimonio del soggetto che ha ceduto il terreno, momento che non può certo essere identificato con quello in cui viene emesso l'atto di identificazione catastale, ma solo con quello in cui il fabbricato viene materialmente ad esistenza;

che la sentenza impugnata non si è evidentemente conformata a tale principio, avendo confermato la sentenza di primo grado che aveva affermato la legittimità dell'avviso di accertamento fondato sull'opposto ed erroneo assunto secondo cui la plusvalenza tassabile, per tale parte, sia venuta a realizzarsi per effetto (e al momento) dell'atto di identificazione catastale;

che, in accoglimento del ricorso, la sentenza impugnata va pertanto cassata, con rinvio al giudice *a quo*, il quale provvederà anche al regolamento delle spese del presente giudizio di legittimità;

**P.Q.M.**

accoglie il ricorso; cassa la sentenza; rinvia alla Commissione tributaria regionale del Lazio in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso il 6/7/2017