



22409 / 19

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - T**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. ANTONIO GRECO

- Presidente -

IRPEF ILOR  
ACCERTAMENTO

Dott. ANTONIO FRANCESCO ESPOSITO

- Rel. Consigliere-

Dott. LUCIO LUCIOTTI

- Consigliere -

Ud. 27/03/2019 -  
CC

Dott. ROSARIA MARIA CASTORINA

- Consigliere -

R.G.N. 15659/2018

Dott. ANTONELLA DELL'ORFANO

- Consigliere -

*Cas. 22409*  
Rep.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 15659-2018 proposto da:

(omissis) . elettivamente domiciliato in (omissis) *C.U. + C.I.*

(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)

(omissis), che lo rappresenta e difende;

**- ricorrente -**

**contro**

AGENZIA DELLE ENTRATE (omissis) , in persona del  
Direttore pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA  
DEI PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO  
STATO, che la rappresenta e difende ope legis;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 1152/1/2017 della COMMISSIONE  
TRIBUNARIA REGIONALE del VENETO, depositata il  
13/11/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 27/03/2019 dal Consigliere Relatore Dott. ANTONIO FRANCESCO ESPOSITO.

**Rilevato che:**

Con sentenza in data 13 novembre 2017 la Commissione tributaria regionale del Veneto confermava la decisione di primo grado che aveva respinto il ricorso proposto da (omissis) (omissis) contro l'avviso di accertamento con il quale, in relazione all'anno d'imposta 2009, era stata recuperata a tassazione, ai sensi degli artt. 67, comma 1, lett. b), e 68, comma 1, t.u.i.r., la plusvalenza derivante un atto di permuta con cessione di un fabbricato, con riferimento al quale, in epoca antecedente alla cessione, era stato rilasciato permesso di costruire, previa demolizione del fabbricato. Riteneva la CTR che si verteva, nella fattispecie, in ipotesi di permuta di area edificabile su cui insisteva il fabbricato poi demolito, in considerazione del dato testuale del contratto, del fatto che acquirente fosse un'impresa di costruzioni, della indicazione nell'atto della circostanza che era stato rilasciato permesso di costruire, del fatto che al momento della stipula erano già iniziati i lavori, della sproporzione del prezzo concordato rispetto alle dimensioni del fabbricato.

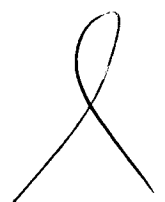
Avverso la decisione, con atto del 14 maggio 2018, il contribuente ha proposto ricorso per cassazione, affidato a due motivi.

Resiste con controricorso l'Agenzia delle entrate.

Sulla proposta del relatore ai sensi dell'art. 380 bis cod. proc. civ. risulta regolarmente costituito il contraddittorio camerale.

**Considerato che:**

Con il primo motivo il ricorrente denuncia violazione dell'art. 67, comma 1, lett. b), t.u.i.r., in relazione all'art. 360, comma

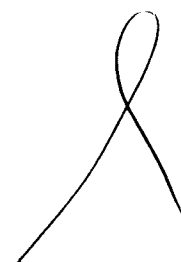


1, n. 3, cod. proc. civ., per non avere la CTR considerato che ciò che rileva ai fini della configurabilità della plusvalenza tassabile è la natura oggettiva dell'immobile al momento della cessione, non assumendo per contro rilievo gli elementi soggettivi riferibili alla sfera dei contraenti nonché attività la cui realizzazione è eventuale e rimessa alla potestà di un soggetto diverso dall'acquirente.

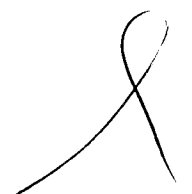
La censura è fondata.

Invero, la decisione impugnata, nel valorizzare ai fini dell'applicazione dell'imposta la circostanza che le parti avessero previsto la demolizione del fabbricato con successiva costruzione da parte dell'acquirente di nuove unità abitative, si pone in contrasto con l'orientamento espresso da questa Corte in materia.

Si è difatti, al riguardo, affermato: «La disposizione (art. 67 tuir) che assoggetta a tassazione, 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, non è applicabile alle 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; l'entità sostanziale del fabbricato non può essere mutata 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 in specie attraverso la demolizione del fabbricato) è futura (rispetto all'atto oggetto di tassazione), eventuale e rimessa alla potestà di soggetto diverso (l'acquirente) da quello interessato dall'imposizione fiscale» (Cass. n. 15629 del 2014; nello stesso senso, Cass. n. 7853 del 2016, in motivazione).



Inoltre, Cass. n. 19129 del 2017, in motivazione, ha ulteriormente chiarito che: «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 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». Da ultimo, Cass. n. 5088 del 2019 ha precisato che «In tema di irpef, ai fini della tassazione separata, quali «redditi diversi», delle plusvalenze realizzate a seguito di cessioni, a titolo oneroso, di terreni dichiarati edificabili in sede di pianificazione urbanistica, l'alternativa fra «edificato» e «non edificato» non ammette un *tertium genus*, con la conseguenza che la cessione di un edificio, anche ove le parti abbiano pattuito la demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria, non può essere riqualificata dall'amministrazione finanziaria come cessione del terreno edificabile sottostante, neppure se l'edificio non assorbe integralmente la capacità edificatoria residua del lotto su cui insiste, essendo inibito all'ufficio, in sede di riqualificazione, superare il diverso regime fiscale previsto tassativamente dal legislatore per la cessione di edifici e per quella dei terreni».



Il secondo motivo di ricorso, con il quale si deduce, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4, cod. proc. civ., la nullità della sentenza per motivazione apparente, è infondato, atteso che le argomentazioni svolte dalla CTR - come sopra riassuntivamente indicate - rendono percepibile il fondamento della decisione e si palesano idonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento.

In conclusione, in accoglimento del primo motivo di ricorso, rigettato il secondo, la sentenza impugnata va cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio alla Commissione tributaria regionale del Veneto in diversa composizione, la quale provvederà anche in ordine alle spese del presente giudizio.

**P.Q.M.**

Accoglie il primo motivo di ricorso, rigetta il secondo; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia alla Commissione tributaria regionale del Veneto in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma il 27 marzo 2019.

Il Presidente  
Antonio Greco



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

6 SET 2019



Il Funzionario Giudiziale  
Giuseppe Cimatti

