



2418.21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

SEZIONE TRIBUTARIA CIVILE

IRPEF ILOR
ACCERTAMENTO

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ETTORE CIRILLO

- Presidente -

R.G.N. 16331/2014

Dott. LUCIO NAPOLITANO

- Consigliere -

Cron. 2418

ROBERTA MARIA

Dott.

- Consigliere -

Rep.

CONSOLATA CRUCITTI

Ud. 19/11/2020

CC

Dott. ANDREINA GIUDICEPIETRO

- Consigliere -

- Rel.

Dott. GIULIO MAISANO

Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 16331-2014 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE, 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

- **ricorrente** -

nonchè contro

2020

(omissis) ;

4430

- **intimati** -

Nonché da:

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)

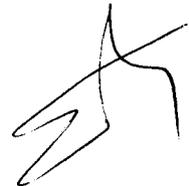
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)

(omissis) , rappresentato e difeso
dall'avvocato (omissis) ;

- controricorrente e ricorrente incidentale -

avverso la sentenza n. 102/2013 della
COMM.TRIB.REG.FRIULI VENEZIA GIULIA;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 19/11/2020 dal Consigliere Dott. GIULIO
MAISANO;

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Rilevato che con sentenza n. 102/9/13 pubblicata il 17 dicembre 2013 la Commissione tributaria regionale del Friuli Venezia Giulia ha confermato la sentenza della Commissione tributaria provinciale di Gorizia n. 176/1/10 con la quale era stato accolto il ricorso proposto da (omissis) avverso l'avviso di accertamento n. (omissis) (omissis) emesso nei suoi confronti dall'Agenzia delle Entrate e con il quale era stata determinata ai sensi dell'art. 41 bis d.P.R. 600 del 1973 la plusvalenza conseguente alla compravendita di immobili siti nel comune di (omissis) ed il conseguente reddito soggetto a tassazione separata IRPEF pari ad € 26.101,00, ed ha compensato fra le parti le spese di entrambi i gradi di giudizio;

che la Commissione tributaria regionale ha affermato che l'Ufficio aveva erroneamente considerato edificabili i terreni oggetto della vendita da parte del contribuente e della plusvalenza in questione, sulla base di elementi non idonei ai fini in esame, quali l'edificabilità di un terreno adiacente e le mere possibilità future di modifiche del piano particolareggiato comunale, possibilità che la Commissione tributaria ha ritenuto da escludere sulla base del piano particolareggiato comunale vigente che destina i terreni in questione ad area verde ove non è ipotizzabile l'edificabilità da parte di privati;

che l'Agenzia delle Entrate ha proposto ricorso per cassazione avverso tale sentenza affidato ad un unico motivo;

che (omissis) resiste con controricorso, ricorso incidentale (sul capo della sentenza relativo alle spese) e memoria difensiva;

Considerato che con l'unico motivo del ricorso principale si lamenta violazione e falsa applicazione dell'art. 67, comma 1, lett. b) del d.P.R. 917 del 1986 e dell'art. 36, comma 2, del d.l. n. 223 del 2006 convertito in legge n. 248 del 2006 in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3 cod. proc. civ.; in particolare si deduce che i terreni oggetto della compravendita in questione pacificamente appartenevano alla zona individuata dal Piano Regolatore Generale nella categoria

denominata E, sottocategoria E1/3 parchi pubblici o privati da convenzionare ricadenti in zona di tutela ambientale, e comunque dotati di potenziale edificatorio, per cui legittimo doveva considerarsi l'accertamento del reddito contestato in considerazione dell'incremento di valore dei beni ceduti;

che con l'unico motivo di ricorso incidentale si lamenta l'illegittimo regolamento delle spese da parte del giudice dell'appello che ha motivato la loro compensazione con l'incertezza della materia in ordine alla classificazione edificatoria dell'area nel caso concreto, in palese contraddizione con la motivazione della sentenza in cui si afferma con certezza la non edificabilità dell'area;

che il ricorso principale è fondato. Anche a non voler considerare applicabile l'art. 36, comma 2, del d.l. n. 223 del 2006 convertito in legge n. 248 del 2006 alla fattispecie per cui è giudizio che si riferisce ad accertamento di epoca precedente all'entrata in vigore della norma, va comunque applicato l'art. 67, comma 1, lett. b) del d.P.R. 917 del 1986 che prevede, fra i redditi tassabili, 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' pacifico in causa che i terreni oggetto della compravendita, pur non essendo edificabili, erano comunque destinati a parchi pubblici o privati da convenzionare. Per costante giurisprudenza di questa Corte in tema di IRPEF, l'inclusione di un'area in una zona destinata dal piano regolatore generale a servizi pubblici o di interesse pubblico incide nella determinazione del valore venale dell'immobile, da valutare in base alla maggiore o minore potenzialità edificatoria, senza escluderne l'oggettivo carattere edificabile, atteso che i vincoli di inedificabilità assoluta, stabiliti in via generale e preventiva nel piano regolatore generale, vanno tenuti distinti dai vincoli di destinazione, sicché la relativa cessione a titolo oneroso è idonea a determinare l'insorgenza di una plusvalenza imponibile ex art. 81 (ora 67), 1° comma, lett. b), d.p.r. n. 917 del 1986» (Cass. n. 14503 del 2016); In caso del tutto



analogo a quello oggetto del presente giudizio questa Corte ha affermato che in tema di accertamento ai fini IRPEF, le aree destinate ad opere di urbanizzazione per servizi di quartiere con particolare destinazione, fra l'altro, a verde pubblico, sono da ritenersi edificabili, comportando, in caso di relativa cessione a titolo oneroso, la determinazione delle plusvalenze di cui all'art. 81, 10 comma, lett. b) d.p.r. 22 dicembre 1986 n. 917, tenuto conto che la norma non contiene alcun elemento dal quale possa evincersi la limitazione unicamente all'edilizia residenziale (Cass. n. 15320 del 2013);

che è conseguentemente vana la difesa del controricorrente che afferma e dimostra la natura non edificabile dei terreni in questione in quanto la tassabilità del reddito per plusvalenza non è data dalla potenziale edificabilità futura del suolo, ed in tal senso è irrilevante l'art. 36, comma 2, del d.l. n. 223 del 2006 convertito in legge n. 248 del 2006, ma dalla stessa destinazione, riconosciuta dallo stesso contribuente che sottolinea come il PRGC vigente all'epoca della cessione in questione, permetteva eventuali edificazioni in zona "E", sottocategoria "E6" per la realizzazione delle diverse attrezzature (spogliatoi, edifici di servizio, palestre), mentre l'esclusione dell'edificabilità a scopo residenziale, pure sottolineata dal medesimo contribuente, non rileva ai fini in esame, stante il principio di diritto sopra ricordato e che si intende ora ribadire;

che la sentenza impugnata va conseguentemente cassata e, non essendo necessario alcun ulteriore accertamento in fatto, la causa può essere decisa nel merito con il rigetto del ricorso introduttivo del giudizio di primo grado;

che il ricorso incidentale è assorbito;

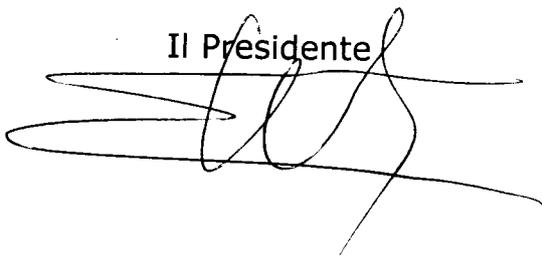
che le spese del presente giudizio di legittimità, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza, mentre le spese dei giudizi di merito restano compensate fra le parti;

P.Q.M.

La Corte di Cassazione accoglie il ricorso principale e dichiara assorbito il ricorso incidentale; cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, rigetta il ricorso introduttivo del giudizio di primo grado; compensa le spese dei gradi di merito; condanna (omissis) (omissis) al pagamento delle spese del giudizio di legittimità liquidate in € 2.300,00 e delle spese prenotate a debito.

Roma, 19 novembre 2020

Il Presidente



Depositato in Cancelleria

il 3 FEB. 2021

Cognome

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Anna Maria Ursala

