

18252/22



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SESTA SEZIONE CIVILE - T**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Lucio Napolitano - Presidente -  
Lucio Luciotti - Consigliere -  
Paolo Di Marzio - Consigliere-  
Roberto Succio - Consigliere-  
Maria Giulia Putaturo - Consigliere relatore  
Donati Viscido di Nocera

Ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

Sul ricorso iscritto al numero 9626 del ruolo generale dell'anno 2020,  
proposto

Da

(omissis) , rappresentato e difeso in forza di procura speciale su  
foglio separato allegato al ricorso dall'Avv.to I (omissis) i,  
elettivamente domiciliato presso l'indirizzo di posta elettronica  
(omissis) ;

-ricorrente -

**Oggetto:Tributi**

Artt. 67, comma 1, lett. b)  
e 68 del d.P.R. n. 1986/91  
(TUIR)-

Costi per la cancellazione c  
ipoteche gravanti sul bene  
ceduto- costo "inerente al  
bene" ceduto-  
determinazione plusvalenz

RGN 9626/2020

Cron. 18252

cc 11/05/22

58  
18  
22

Contro

**Agenzia delle entrate, in persona del Direttore *pro tempore*,**  
domiciliata in Roma, Via dei Portoghesi n. 12, presso l'Avvocatura  
Generale dello Stato che la rappresenta e difende;

- controricorrente-


per la cassazione della sentenza della Commissione tributaria regionale  
della Sicilia n. 5206/08/19, depositata in data 3 settembre 2019.

Udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'11  
maggio 2022 dal Relatore Cons. Maria Giulia Putaturo Donati Viscido di  
Nocera.

#### **RILEVATO CHE**

- (omissis) propone ricorso, affidato ad un articolato motivo, per la  
cassazione della sentenza indicata in epigrafe, con cui la Commissione  
Tributaria Regionale della Sicilia aveva rigettato l'appello proposto nei  
confronti dell'Agenzia delle entrate avverso la sentenza n.  
505/12/2013 della Commissione Tributaria Provinciale di Palermo di  
rigetto del ricorso avverso l'avviso di accertamento n.  
TY301C101471/2012 con il quale l'Ufficio aveva recuperato a  
tassazione separata, ai fini Irpef, una plusvalenza conseguita nell'anno  
2007 di euro 94.272,00 scaturente dalla cessione da parte del  
contribuente, per la propria quota, di un terreno edificabile-  
pervenutoagli in forza di dichiarazione di successione da Agostino Lupo-  
per il corrispettivo di euro 190.000,00;

- la CTR - confermando la decisione di primo grado - per quanto di  
interesse, ha affermato che, ai fini della determinazione della  
plusvalenza, non erano riconducibili alla previsione di "costo inerente"  
al bene ceduto di cui all'art. 68 del TUIR, le spese relative alla

2 

cancellazione delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul terreno oggetto di compravendita, per cui, a prescindere da quanto risultava dal detto atto riguardo alla erogazione di sedici assegni circolari non trasferibili con i quali il corrispettivo pattuito veniva direttamente percepito dai terzi creditori della parte venditrice (nella specie le banche al fine della cancellazione delle iscrizioni ipotecarie), la somma di euro 190.000,00 versata a titolo di corrispettivo andava imputata direttamente a quest'ultima, con conseguente legittimità della ripresa a tassazione della relativa plusvalenza;

- l'Agenzia delle entrate si è costituita con controricorso;
- sulla proposta avanzata dal relatore ai sensi del novellato art. 380 *bis* cod. proc. civ., risulta regolarmente costituito il contraddittorio;

### **CONSIDERATO CHE**

-con l'unico articolato motivo di ricorso, si denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 67, comma 1, lett. b) e 68 del d.P.R. n. 1986/917 (TUIR) per avere la CTR erroneamente ritenuto che le spese sostenute dal contribuente per la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e pignoramenti gravanti sul bene compravenduto - attraverso l'intestazione da parte dell'acquirente degli assegni circolari direttamente ai creditori della parte venditrice - non rientrassero nel concetto di "costo inerente al bene medesimo" da aggiungere, ai sensi dell'art. 68 cit., al prezzo di acquisto del bene venduto, al fine della determinazione della plusvalenza tassabile;

- il motivo è fondato;
- ai sensi dell'art. 68, comma 1, TUIR «Le plusvalenze di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo 67 sono costituite 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»». Il comma 2 del medesimo articolo dispone che «per i terreni acquistati per effetto di successione o donazione si assume come prezzo di acquisto il valore dichiarato nelle relative denunce ed atti registrati, od in seguito definito e liquidato, aumentato di ogni altro costo successivo inerente (...)»».

Questa Corte ha avuto modo di chiarire che, "premesso che il prezzo di acquisto od il costo di costruzione deve essere incrementato dei soli costi inerenti al bene, (...) sono a tal fine rilevanti le spese incrementative. Per spese incrementative, in giurisprudenza, s'intendono "quelle spese che determinano un aumento della consistenza economica del bene o che incidono sul suo valore, nel momento in cui si verifica il presupposto impositivo". Non possono, quindi, essere incluse tra le spese incrementative quelle che non apportano maggior consistenza o maggior valore all'immobile, perché attengono solo alla manutenzione e/o alla buona gestione del bene" (Cass. n. 17595/2011). In particolare sono costi inerenti al bene, in quanto tali deducibili ai fini della determinazione della plusvalenza tassabile, solo quelli che attengono al costo di acquisto (spese notarili, di mediazione, imposte di registro, ipotecarie e catastali, cioè i costi inerenti al prezzo di acquisto [ ex art. 68 T.u.i.r.] o che si risolvono in aumento di valore del bene, perdurante al momento in cui si verifica il presupposto impositivo (ad esempio, *le spese sostenute per liberare l'immobile da oneri, servitù ed altri vincoli, oppure le spese che abbiano determinato un aumento della consistenza economica del bene*). D'altro canto, non rientrano negli oneri deducibili le spese che attengono alla normale gestione del bene e che non ne abbiano determinato un aumento di valore, perdurante al momento in cui viene realizzata l'operazione imponibile (Cass. n. 16538 del 2018).



L'onere della prova della deducibilità del costo grava sul contribuente, che deve dimostrare, non solo di aver sostenuto le spese, ma anche la loro inerenza ed il carattere incrementativo del valore del bene.

La sentenza impugnata non risulta aver fatto corretta applicazione di tali principi violando gli artt. 67 e 68 TUIR nell'escludere- pur dando atto della diretta intestazione di sedici assegni circolari dall'acquirente del terreno in questione ai creditori (banche) della parte venditrice- che le spese sostenute dal contribuente per la cancellazione dei gravami esistenti sul bene ceduto rientrassero nel concetto di "costo inerente al bene medesimo" da aggiungere al prezzo di acquisto, ai fini della determinazione della plusvalenza tassabile;

-in conclusione, il ricorso va accolto; con cassazione della sentenza impugnata e, decidendo nel merito ex art. 384, comma 2, c.p.c., con accoglimento del ricorso originario del contribuente avverso l'avviso di accertamento in questione;

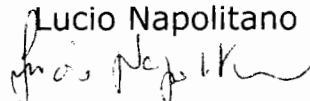
- sussistono giusti motivi per compensare tra le parti le spese dei gradi di merito mentre quelle del giudizio di merito seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo;

**P.Q. M.**

**La Corte** accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata e decidendo nel merito, accoglie il ricorso originario del contribuente avverso l'avviso di accertamento; compensa le spese dei gradi di merito e condanna l'Agenzia delle entrate, in persona del Direttore pro tempore, al pagamento, in favore del ricorrente, delle spese del giudizio di legittimità che liquida in euro 4.100,00 oltre euro 200,00 per esborsi, oltre 15% per spese generali ed accessori di legge.

Così deciso in Roma in data 11 maggio 2022

Il Presidente

Lucio Napolitano  


DEPOSITATO IN CANCELLERIA



oggi, **07 GIU 2022**  
IL CANCELLIERE ESPERTO  
Margherita Occhipinti

