AULA 'A'

20817.17

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

SEZIONE TRIBUTARIA CIVILE

*TRIBUTI

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 10488/2012

Dott. CAMILLA DI IASI - Presidente - Cron. 20817

Dott. ORONZO DE MASI - Consigliere - Rep.

Dott. LIANA MARIA TERESA ZOSO - Rel. Consigliere - Ud. 19/07/2017

Dott. ENRICO CARBONE - Consigliere - CC

Dott. ANDREA NOCERA - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 10488-2012 proposto da:

(omissis) SRL, domiciliato in ROMA PIAZZA CAVOUR presso la cancelleria della CORTE DI CASSAZIONE, rappresentato e difeso dall'Avvocato (omissis) ;

- ricorrente -

contro

AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DI (omissis) in persona del Direttore pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA VIA DEI PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO, che lo rappresenta e difende;

2017

1977

- resistente con atto di costituzione -

avverso la sentenza n. 43/2011 della COMM.TRIB.REG.SEZ.DIST. di BRESCIA, depositata il

03/03/2011;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 19/07/2017 dal Consigliere Dott. LIANA MARIA TERESA ZOSO.

R.G. 10488/2012

ESPOSIZIONE DEI FATTI DI CAUSA

1. (omissis) s.r.l. proponeva ricorso avverso l'avviso di accertamento con cui l'agenzia delle entrate, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, aveva elevato da euro 120.000,00 ad euro 1.060.004,80 il valore di un fabbricato rurale e di un terreno da adibire a cava. In particolare, la rettifica di valore aveva avuto ad oggetto il solo terreno che si assumeva fosse adibito a cava. La commissione tributaria provinciale di Cremona rigettava il ricorso con sentenza che era confermata dalla commissione tributaria regionale della Lombardia, sezione staccata di Brescia, sul rilievo che il terreno sfruttato come cava doveva essere valutato con il metodo del valore venale e non mediante l'utilizzo del metodo di valutazione automatica in base alla rendita catastale, non rilevando il fatto che mancasse, all'epoca della notifica dell'atto impositivo, il provvedimento autorizzativo all'estrazione.

2. Avverso la sentenza della CTR propone ricorso per cassazione la contribuente affidato a due motivi. L'agenzia delle entrate si è costituita in giudizio al solo fine della eventuale partecipazione all'udienza di discussione a norma dell'art. 370, comma 1, cod. proc. civ..

3. Con il primo motivo la ricorrente deduce vizio di motivazione, ai sensi dell'articolo 360, comma 1, numero 5, cod. proc. civ., circa la qualificazione come cava del terreno compravenduto. Sostiene che il terreno non può essere considerato adibito a cava per il fatto che esso era stato acquistato nel maggio del 2004 e, ancorché fosse in allora inserito nel piano cave dal luglio del 2003, non esisteva ancora l'autorizzazione all'estrazione, che era intervenuta nel luglio del 2005. Conseguentemente il terreno doveva essere considerato agricolo.

4. Con il secondo motivo deduce vizio di motivazione, ai sensi dell'articolo 360, comma 1, numero 5, cod. proc. civ., circa le modalità di valutazione dell'area oggetto di verifica. Sostiene che la valutazione del terreno era avvenuta sulla base di una stima dell'UTE e la CTR non ha tenuto conto del fatto che, sulla base dell'elaborato peritale fornito dalla difesa e relativo ad un terreno confinante avente le stesse caratteristiche, il valore era da ritenersi inferiore rispetto a quello accertato.

ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Osserva la Corte che il primo motivo di ricorso, da qualificarsi come violazione di legge in base alle argomentazioni svolte, e non già come vizio di motivazione, è infondato. E' stato più volte affermato dalla Corte di legittimità che, in tema di imposta di registro, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 36, comma secondo, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, che ha fornito l'interpretazione autentica del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, l'edificabilità di un'area, ai fini di sostenere l'inapplicabilità del sistema di valutazione automatica previsto dall'art. 52, comma quarto, del d.P.R. n. 131 cit., dev'essere desunta dalla qualificazione ad esso attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi. L'inizio del procedimento

di trasformazione urbanistica è, infatti, sufficiente a far lievitare il valore venale dell'immobile, senza che assumano alcun rilievo eventuali vicende successive incidenti sulla sua edificabilità, quali la mancata approvazione o la modificazione dello strumento urbanistico, in quanto la valutazione del bene dev'essere compiuta in riferimento al momento del suo trasferimento, che costituisce il fatto imponibile, avente carattere istantaneo (Cass., Sez. Un. *n. 25505 del* 30/11/2006; Cass. N. 11182 del 21/05/2014). Si ritiene, invero, che quello che interessa al legislatore fiscale è che venga adottato un diverso criterio di valutazione dei suoli, quando questi siano avviati sulla strada della edificabilità poiché, normalmente, già l'avvio della procedura per la formazione del PRG determina una "impennata" di valore, pur con tutti i necessari distinguo riferiti alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali. Il fulcro della norma interpretativa è costituito dalla precisazione che la edificabilità dei suoli, ai fini fiscali, non è condizionata dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo proprio perché il valore del terreno nelle contrattazioni aumenta per effetto della sola adozione di un piano regolatore che ne preveda l'edificabilità. Ciò che assume rilievo, dunque, ai fini del prelievo fiscale è lo stato di fatto del terreno secondo lo strumento urbanistico che lo conforma.

Nel caso che occupa non è contestato che il terreno per cui è causa è totalmente ricompreso nel piano cava approvato dal consiglio regionale della regione Lombardia. Ne consegue che la circostanza che per l'area sia prevista dallo strumento urbanistico la possibilità di utilizzazione come cava esclude la natura agricola del terreno non assumendo rilevanza alcuna la necessità che, per l'effettivo sfruttamento, il proprietario od un terzo interessato debbano ottenere l'autorizzazione che viene rilasciata previa verifica della sussistenza delle condizioni previste per il rilascio della stessa, così come non esclude la natura edificatoria del terreno il fatto che il proprietario debba munirsi della concessione per poter edificare (cfr. Cass. n. 23045 del 18/10/2016).

2. Il secondo motivo è fondato. Invero la CTR ha omesso di motivare in ordine ai rilievi svolti dalla contribuente in ordine al valore del terreno indicato dall'agenzia delle entrate con l'avviso di liquidazione impugnato, avuto riguardo, in particolare, alla relazione di stima prodotta dalla contribuente relativamente ad un terreno similare.

3. In relazione al motivo accolto si impone, dunque, la cassazione dell'impugnata decisione con rinvio alla Commissione Tributaria Regionale della Lombardia in diversa composizione che procederà alle necessarie verifiche e deciderà nel merito oltre che sulle spese di questo giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso, rigetta il primo, cassa l'impugnata decisione e rinvia alla Commissione Tributaria Regionale della Lombardia in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del giorno 19 luglio 2017.

Il Presidente

Il Direttore Amministrativo
Dott. Stefano PALUMBO

IL - 6 SET 2017

CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **IL SOLE 24 ORE.**

Roma, 06 settembre 2017

La presente copia si compone di 4 pagine.
Diritti pagati in marche da bollo € 0.96