

**Commiss. Trib. Reg. Lombardia Milano Sez. XVIII, Sent., 04-07-2017, n. 2942**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE DI MILANO

DICIOTTESIMA SEZIONE

riunita con l'intervento dei Signori:

IZZI GIOVANNI - Presidente

SANTAMARIA AMATO GAETANO - Relatore

BALDI CRISTIANO - Giudice

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 871/2016

depositato il 12/02/2016

- avverso la sentenza n. 9131/2015 Sez:23 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di MILANO

contro:

C.D.

VIA C. C. 10 20831 S.

difeso da:

INVIDIA ILARIA

VIA MANZONI N. 37 20900 MONZA

e da

MOLINARO LOREDANA

VIA MANZONI 37 20900 MONZA

contro:

C.S.

VIA C. 45 I 2 20843 V. B.

difeso da:

INVIDIA ILARIA

VIA MANZONI N. 37 20900 MONZA

e da

MOLINARO LOREDANA

VIA MANZONI 37 20900 MONZA

proposto dall'appellante:

AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE MONZA E BRIANZA

Atti impugnati:

AVVISO DI ACCERTAMENTO n. (...) IRPEF-ALTRO 2009

AVVISO DI ACCERTAMENTO n. (...) IRPEF-ALTRO 2009

### **Svolgimento del processo - Motivi della decisione**

Con sentenza n.9131/23/15 la Commissione Tributaria Provinciale di Milano ha accolto i ricorsi riuniti proposti da D.C. e S.C. avverso avvisi di accertamento IRPEF ed altro 2009 con i quali la Agenzia delle Entrate di Monza e Brianza aveva rideterminato il reddito delle ricorrenti considerando la cessione di fabbricato intervenuta con atto notarile del 23.2.09 quale cessione di aree fabbricabili suscettibili di generare plusvalenza.

Secondo il primo giudice gli insegnamenti in materia propugnati dalla Suprema Corte nelle sentenze 4150 del 21.2.14 e 15631 del 9.7.14 escludevano che potesse ritenersi 'terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria', la cui cessione è idonea a realizzare plusvalenze tassabili, quel terreno sul quale già è presente un fabbricato e che deve perciò considerarsi come terreno già edificato, a nulla rilevando la ulteriore potenzialità edificatoria della area e le mere presunzioni derivanti da elementi soggettivi quali ad esempio future ed eventuali demolizioni rimesse alla potestà dell'acquirente, soggetto diverso da quello interessato alla imposizione fiscale.

Avverso detta sentenza ha proposto appello la Agenzia delle Entrate deducendo il difetto di motivazione della decisione per essersi il primo giudice riportato a massime di giurisprudenza senza valutare nel merito la situazione oggettiva idonea a rappresentare la reale volontà delle parti, intesa a trasferire un'area edificabile e non già il fabbricato sovrastante; quanto sopra emergente da oggettivi elementi quali la esistenza di piano urbanistico di riqualificazione dell'area su cui sorge il

fabbricato, la esistenza di un permesso di demolizione e ricostruzione già rilasciato al momento della cessione, la cessione a favore di società operante nel settore delle costruzioni, la intervenuta demolizione del fabbricato; secondo le sentenze 16983 del 19.8.15 e 12294 della Cassazione, invero, occorre indagare 'la causa in concreto' del negozio e ricostruire la volontà delle parti che è circostanza non irrilevante per parlare di cessione di area fabbricabile; ha chiesto la riforma della sentenza con dichiarazione di legittimità degli avvisi di accertamento, vittoria di spese.

Si sono costituite le contribuenti ribadendo di aver ceduto con l'atto in questione la proprietà del fabbricato ereditato per successione in morte del padre e consistente in un laboratorio artigianale con area di pertinenza; nell'atto in questione espressamente si parla di cessione di fabbricato e non già di area fabbricabile; la Agenzia non ha mai contestato il valore della cessione per come dichiarato; il permesso a costruire rilasciato dal Comune di Giusano ed avente ad oggetto esclusivamente la ristrutturazione e non già la demolizione del manufatto, non è stato utilizzato dalle ricorrenti e la volontà delle parti di procedere a compravendita di immobile e non di terreno edificabile è stata ratificata dal notaio rogante che non ha provveduto ad allegare certificato di destinazione urbanistica o dichiarazione sostitutiva; la fattispecie concreta è perfettamente sovrapponibile alle fattispecie esaminate con le sentenze della Cassazione citate nella decisione laddove la sentenza 16983 del 2015 richiamata dalla Agenzia attiene a fattispecie non assimilabile; nel confermare il possesso ultra quinquennale dell'immobile e la provenienza per successione hanno chiesto il rigetto dell'appello e la conferma della sentenza, vinte le spese.

Alla pubblica udienza di discussione entrambe le parti si sono riportate alle rispettive conclusioni.

L'appello dell'Ufficio è infondato.

Secondo il disposto dell'art. **67 TUIR** 917/86 sono redditi diversi tassabili '...b) le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione...nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessione a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazioni edificatorie secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione'.

Assume la Agenzia che la cessione di fabbricato fatta dalle sig.re C. con atto notarile del 23.2.09 celava in realtà la cessione di terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria e quindi le plusvalenze andavano tassate.

Il primo giudice nel respingere la tesi dell'Ufficio si è richiamato ai principi enunciati nelle sentenze della Cassazione 4150 e 15631 del 2014.

La Suprema Corte ha interpretato la portata della norma sopra richiamata ed a chiare lettere ha affermato che non possono farsi rientrare tra i 'redditi diversi' le cessioni aventi ad oggetto terreni sui quali insorge un fabbricato e che deve perciò ritenersi non già terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria bensì terreno già edificato; la Corte di legittimità sottolinea che "ciò che rileva ai fini della applicabilità delle norme in esame è la destinazione edificatoria originariamente conferita, ad area non edificata, in sede di pianificazione urbanistica e non quella ripristinata conseguentemente ad intervento su area già edificata operato da cedente o cessionario" (Cass. 15631 del 9.7.14).

Questa Commissione condivide la decisione del primo giudice in quanto coerente con il richiamato insegnamento della Suprema Corte e sottolinea che l'atto di cessione in questione riguarda il fabbricato ereditato per successione del padre delle ricorrenti e consistente in laboratorio

artigianale con area di pertinenza; l'atto si riferisce a fabbricato ed è relativo a "terreno già edificato" non suscettibile di potenzialità edificatoria nel senso voluto dalla norma, potenzialità peraltro ritenuta in base a presunzioni derivanti da elementi soggettivi interni alla sfera dei contraenti e la cui realizzazione è futura, eventuale e rimessa alla potestà di soggetto diverso da quello interessato dalla imposizione fiscale.

L'atto non è perciò suscettibile di ripresa ai sensi della normativa invocata.

L'appello viene pertanto respinto con conferma della sentenza impugnata.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo.

### **P.Q.M.**

La Commissione respinge l'appello e conferma la sentenza impugnata.

Condanna l'Ufficio alla rifusione delle spese di lite che si liquidano in favore delle contribuenti in complessivi Euro 2000,00 (duemila) oltre accessori.

Così deciso in Milano, il 18 gennaio 2017.