

Cass. civ. Sez. V, Ord., (ud. 16-05-2017) 06-07-2018, n. 17792

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TRIBUTARIA

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. VIRGILIO Biagio - Presidente -

Dott. GRECO Antonio - rel. Consigliere -

Dott. ESPOSITO Lucia - Consigliere -

Dott. TRICOMI Laura - Consigliere -

Dott. IANNELLO Emilio - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 21270-2010 proposto da:

C.L., S.M., S.M.G., elettivamente domiciliati in ROMA VIALE TIZIANO 80, presso lo studio dell'avvocato LUCA BEVILACQUA, rappresentati e difesi dall'avvocato ASSUNTA ROMANO';

- ricorrenti -

contro

AGENZIA DELLE ENTRATE MILANO UFFICIO DI MILANO (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;

- resistente con atto di costituzione -

avverso la sentenza n. 90/2009 della COMM.TRIB.REG. della Lombardia, depositata il 13/07/2009;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 16/05/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO GRECO.

Svolgimento del processo

S.M., C.L. e S.M.G. propongono ricorso per cassazione, con due motivi, nei confronti della sentenza della Commissione tributaria regionale della Lombardia che, rigettandone l'appello, ha confermato la decisione di primo grado con la quale erano state rideterminate le plusvalenze, ai fini dell'IRPEF per il 2001, relative a redditi non dichiarati derivanti da cessione di aree fabbricabili in (OMISSIS).

Secondo il giudice d'appello, posto che la destinazione edificatoria delle aree in base al vigente piano regolatore di (OMISSIS) non era contestata, e comunque risultava da adeguata certificazione in atti, il rapporto di pertinenzialità istituito dal precedente proprietario delle aree rispetto a fabbricati industriali

non era rilevante ai fini dell'imposizione in esame, trattandosi di aree censite autonomamente ed autonomamente suscettibili di edificazione, "con il che qualsiasi rapporto di accessorietà ad altri immobili è del tutto privo di significato".

L'Agenzia delle entrate ha depositato atto di mera costituzione, ai fini dell'eventuale partecipazione all'udienza di discussione.

Motivi della decisione

Col primo motivo i contribuenti, denunciando violazione di legge, assumono che l'area in questione, la quale, in quanto pertinenza del fabbricato, come gli altri cespiti era diventato suscettibile di utilizzazione edificatoria, non avrebbe potuto essere considerata come bene a sè, ma come facente parte del fabbricato e, unitamente ad esso, avrebbe dovuto ottenere, vista la provenienza successiva, l'esenzione di cui alla prima parte della lettera b) dell'art. **81** del **tuir** (oggi art. 67); con il secondo motivo, lamentano omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione in ordine alla ritenuta inapplicabilità **dell'art. 817 cod. civ.**, ed in ordine alla asserita rilevanza della pertinenzialità "per altre imposte ma non per l'art. **81, lett. b), tuir**".

I motivi, da trattare congiuntamente in quanto legati, sono infondati.

Il presupposto dell'imposta sul reddito delle persone fisiche è il possesso di redditi in denaro o in natura rientranti nelle categorie indicate dal **D.P.R. n. 917 del 1986**; l'art. 67 invocato, che disciplina i Redditi diversi, stabilisce, per quanto interessa il presente giudizio, che "1. Sono redditi diversi se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, nè in relazione alla qualità di lavoratore dipendente: a) le plusvalenze realizzate mediante la lottizzazione di terreni, o l'esecuzione di opere intese a renderli edificabili, e la successiva vendita, anche parziale, dei terreni e degli edifici; 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 o donazione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonchè, in ogni caso, 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".

Dalla lettura del chiaro dettato normativo, questa Corte ha evinto (Cass. n. 1714 del 2018), per un verso, la irrilevanza della natura pertinenziale del terreno, posto che nessun riferimento si rinviene a tale fattispecie, nè alcuna deroga è stabilita riguardo alle pertinenze e, per altro verso, dall'altro, che per i terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria la tassabilità delle plusvalenze è prevista "in ogni caso", come è esplicitato nell'ultima parte della lett. b), con una espressione di univoco significato nella sua estrema sintesi.

A ben vedere ciò comporta che la natura pertinenziale di un bene non ne esclude di per sè la potenzialità edificatoria secondo gli strumenti urbanistici e, quindi, la sua assoggettabilità al pagamento della plusvalenza: ciò a maggior ragione quando, come nel caso in esame, il terreno edificabile risulti accatastato separatamente.

Ne consegue che l'accertamento della pertinenzialità in fatto del bene, è irrilevante al fine della individuazione del regime impositivo da applicare.

Tale conclusione non è revocata in dubbio, ma piuttosto confermata a contrario dalla disciplina dettata in tema di ICI, che espressamente stabilisce il trattamento fiscale delle pertinenze al **D.Lgs. n. 504 del 1992**, art. **2** stabilendo che "per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e

quella che ne costituisce pertinenza", con una efficacia evidentemente limitata all'ambito di applicazione di questo testo normativo.

Il ricorso deve essere pertanto rigettato.

Non vi è luogo a provvedere sulle spese, considerato il mancato svolgimento di attività difensiva da parte dell'intimata.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma, il 16 maggio 2017.

Depositato in Cancelleria il 6 luglio 2018