

Civile Ord. Sez. 5 Num. 2154 Anno 2020

Presidente: SORRENTINO FEDERICO

Relatore: D'ANGIOLELLA ROSITA

Data pubblicazione: 30/01/2020

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. R.G. 23034/2012, proposto *da*:

Marcantonio Nicola, quale erede di Marcantonio Camillo, rappresentato e difeso dall'avv. Aldo La Morgia, elettivamente domiciliato in Roma, Via Fauro n. 102, presso lo studio dell'avv.to Alessio Costantini, come da mandato in margine al ricorso

Ricorrente

contro

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 *ope legis*

Controricorrente

Avverso la sentenza n. 211/2012 della Commissione tributaria regionale dell'^{Abruzzo} Umbria depositata il 28/03/2012 e non notificata.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 18 novembre

5571
2019

2019 dal Consigliere Rosita D'Angiolella.

Ritenuto che:

Marcantonio Nicola, quale erede di Marcantonio Camillo, impugna la sentenza della Commissione tributaria regionale dell'Abruzzo in epigrafe, che, in parziale riforma della sentenza Commissione tributaria provinciale di Pescara, n. 94/04/2009, accolse l'appello dell'Agenzia delle entrate confermando l'accertamento dell'Ufficio con il quale era stata recuperata a tassazione la plusvalenza relativa alla cessione onerosa di terreno edificabile; in particolare, l'accertamento era stato emanato sul presupposto che l'atto di donazione del terreno del 10 gennaio 2001, con il quale Marcantonio Camillo aveva donato ai propri familiari il terreno in questione, avesse il solo scopo di evitare che fosse tassata nei loro confronti l'effettiva vendita del terreno formalmente effettuata a terzi dagli interposti familiari pochissimi giorni dopo (il 12 febbraio 2001).

Il ricorso è affidato ad unico motivo.

L'agenzia delle entrate resiste con controricorso.

Considerato che:

Con l'unico motivo, il ricorrente deduce il vizio di violazione di legge con riguardo all'art. 81, del d.P.R. n. 917 del 22/12/1986, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., per aver erroneamente la Commissione tributaria regionale ascritto la plusvalenza nell'anno 2000, anziché nell'anno 2001, epoca in cui era stata effettuata la vendita del terreno, nonché la precedente donazione.

È pacifico che l'acquisto del terreno in capo al contribuente avvenne per effetto di atto di donazione del 2001 e che, nello stesso anno, è avvenuto il successivo trasferimento a terzi, da parte dei donatari, del terreno.

La Commissione regionale, nella stringata motivazione, ha ritenuto che il riscontro storico della vicinanza tra l'atto di donazione avvenuto il 10 gennaio 2001 e la rivendita, avvenuta il 12 febbraio

July-

successivo, nonché la prima corresponsione di denaro fatta al soggetto accertato (Marcantonio Camillo) fossero presunzioni solide per fondare l'ipotesi di cui alla normativa in parola e ritenere, quindi, fondato l'appello dell'Ufficio.

Il ricorrente - erede di Marcantonio Camillo, contribuente originario - non ne fa una questione di sussistenza dei presupposti impositivi per il calcolo della plusvalenza, ma solo una questione di erroneità dell'anno di riferimento della plusvalenza, calcolata dall'Ufficio per l'anno 2000, anziché per il 2001, *«anno in cui si era effettivamente realizzata la plusvalenza con la cessione a titolo oneroso del terreno effettuata dai suoi donatari aventi causa»*(v. ricorso pag. 5).

L'Agenzia delle entrate, controdeduce che poiché il presupposto impositivo va calcolato con riferimento al pagamento effettivo e poiché nella specie il pagamento sarebbe stato effettuato dagli acquirenti in data 14 febbraio 2000, con assegno bancario di lire 105.000,000 e con cambiali per lire 165.000.000, correttamente il la plusvalenza è stata calcolata con riferimento all'anno 2000 e non all'anno 2001 (v. controricorso pag. 4).

Orbene, non v'è dubbio che la fattispecie ricada nell'ambito di applicazione della disposizione di cui all'art. 81 (ora art. 67), lett. b), del d.P.R. n. 917 del 1986, riguardando la plusvalenza derivante dalla vendita di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria.

In relazione a tale norma, questa Corte da tempo afferma che essa si pone come regola ad eccezione rispetto a quella contemplata dalla lett. a) della medesima norma, che riguarda, invece, esclusivamente le ipotesi in cui il terreno non sia suscettibile di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, ma sia interessato da interventi obiettivamente considerati di lottizzazione o di esecuzione di opere per l'edificabilità del terreno, ancorché realizzati fuori o in contrasto



con i vincoli urbanistici (cfr. Sez. 5, Sentenza n. 12320 del 17/05/2017, Rv. 644148-01).

E' stato evidenziato (cfr. Sez. 5, Sentenza n. 17690 del 24/07/2013, Rv. 628582-01) che «nella cessione a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, contemplata nell'art. 81, primo comma, lett. b) del d.P.R. n. 917 del 1986 "ratione temporis" vigente, l'imponibilità della plusvalenza è regolata dal principio di cassa, dall'art. 82, primo comma, del d.P.R. cit., ma che il momento impositivo, tuttavia, richiede anche l'effetto traslativo del negozio, al quale si àncora la definitività della operazione e della conseguente plusvalenza, sicché al principio di cassa è informata altresì l'ipotesi del pagamento dell'intero corrispettivo nella vigenza di un contratto preliminare, dovendosi ritenere, in tal caso, che la tassazione della plusvalenza coincida con il contratto definitivo non in ragione del diverso principio di competenza, ma perché il pagamento avvenuto in epoca anteriore al trasferimento del bene era ancora insufficiente nella vigenza dei soli effetti obbligatori del preliminare.».

In altri termini, deve essere considerato il momento di conclusione del contratto di vendita (nella specie pacificamente avvenuto il 12.2.2001), nel quale sorge il diritto al pagamento del corrispettivo, poiché la tassazione non ricade sull'atto, né, tantomeno, sul suo effetto traslativo, bensì sul reddito che ne viene ricavato in termini di plusvalenza (in affermazione di tale principio, con riguardo al sistema tavolare, è stato affermato che non assume rilevanza il momento in cui si verifica il trasferimento della proprietà con l'iscrizione dello stesso nel libro fondiario, cfr. Sez. 5 -, Ordinanza n. 13657 del 30/05/2018, Rv. 649086- 01).

Orbene, considerato che le allegazioni dell'Amministrazione erariale circa l'avvenuto pagamento anticipato del corrispettivo non trovano riscontro alcuno, non avendo la controricorrente avuto cura di indicare gli atti dai quali evincere tali informazioni, e considerato che i giudici di secondo grado, nella sentenza impugnata, pur

Lucy

dando atto dell'avvenuto pagamento in favore del soggetto accertato, non indicano il momento in cui tale pagamento sarebbe avvenuto, ne consegue che il momento di conclusione del contratto di cessione (nella specie, l'anno 2001) è l'unico dal quale ricavare l'insorgenza del diritto al pagamento e, quindi, del reddito tassabile ai fini della plusvalenza.

Il motivo di ricorso è, dunque, fondato.

All'accoglimento del motivo, segue la cassazione della sentenza impugnata, con rinvio alla Commissione tributaria regionale affinché proceda ad un nuovo esame nel merito della pretesa tributaria che tenga conto di quanto innanzi esposto.

La Commissione tributaria regionale è tenuta a provvedere anche in ordine alle spese del presente giudizio.

PQM

Accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Commissione tributaria regionale dell'Abruzzo, in diversa composizione, anche in ordine alle spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della V Sezione Civile, del 18 novembre 2019.

Il Presidente

Federico Sorrentino

