

Civile Ord. Sez. 5 Num. 11417 Anno 2019

Presidente: CAPPABIANCA AURELIO

Relatore: FEDERICI FRANCESCO

Data pubblicazione: 30/04/2019

**ORDINANZA**

sul ricorso 4278-2013 proposto da:

SCHIATTI MARIA LUIGIA, SCHIATTI LUDOVICA GIACINTA,  
elettivamente domiciliati in ROMA VIALE BEETHOVEN 52,  
presso lo studio dell'avvocato RITA IMBRIOSCIA,  
rappresentati e difesi dall'avvocato ANGELO  
CIAVARELLA;

- **ricorrenti** -

**contro**

AGENZIA DELLE ENTRATE;

2019

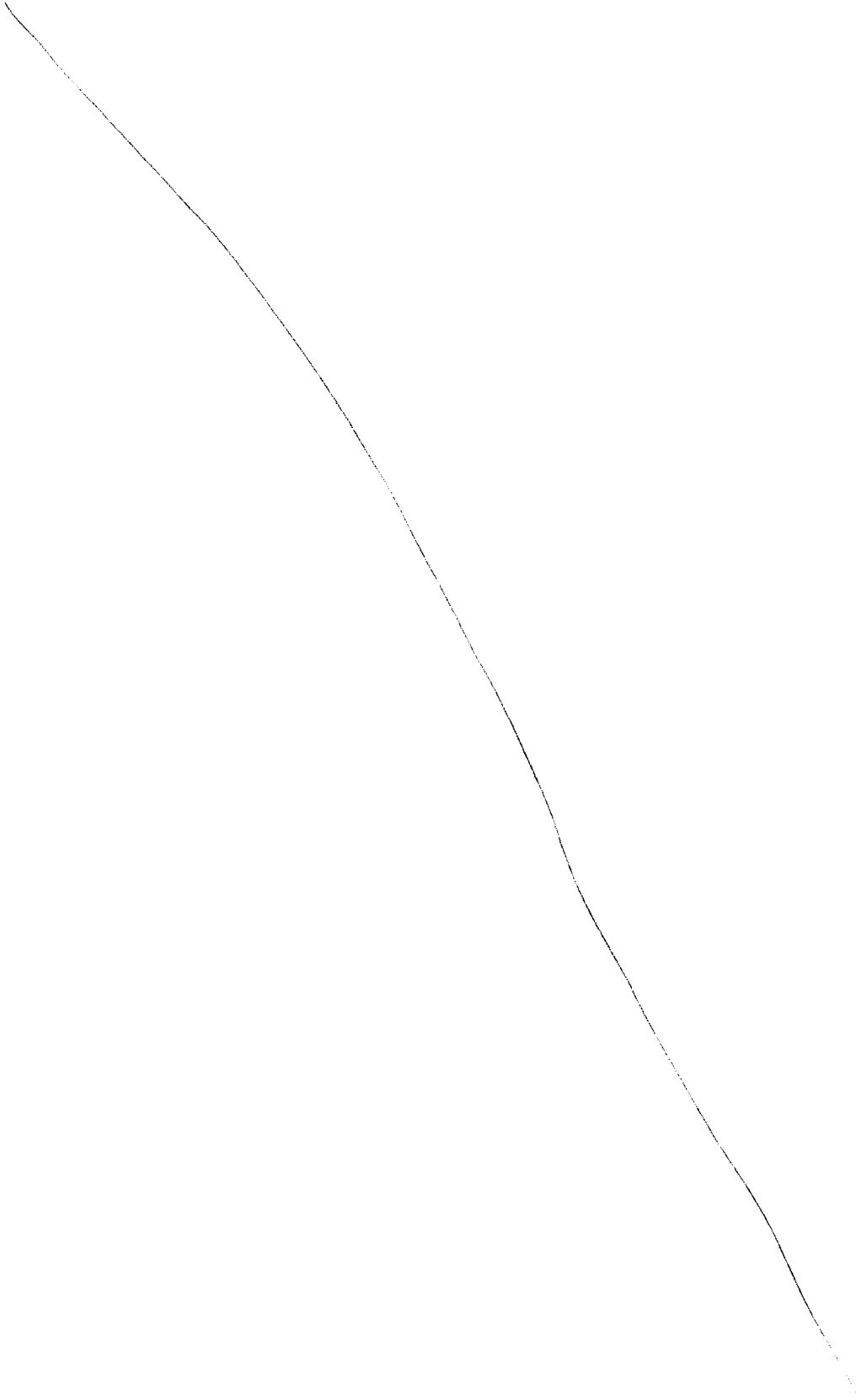
- **intimata** -

848

avverso la sentenza n. 160/2011 della COMM.TRIB.REG.  
dell'<sup>COMBARRA</sup>MILANO, depositata il 21/12/2011;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 13/02/2019 dal Consigliere Dott.

FRANCESCO FEDERICI.



*Federici*

Rilevato che:

Schiatti Ludovica Giacinta e Schiatti Maria Luigia hanno proposto ricorso avverso la sentenza n. 160/08/11, depositata il 21.12.2011 dalla Commissione Tributaria Regionale della Lombardia, con la quale, a conferma della pronuncia di primo grado, il valore di un complesso immobiliare ceduto pro quota (unitamente ad altri comproprietari) a terzi era determinato in € 206.130,34.

Hanno rappresentato che insieme ad altri eredi con atto a rogito del notaio Berera del 12.12.2001 avevano ceduto alla "La Grignetta s.r.l." terreni a vocazione agricola ed edilizia, nonché un fabbricato di classe C6 per il prezzo complessivo di vecchie £ 226.500.000 (di cui £ 1.500.000 per i suoli agricoli).

L'Ufficio finanziario rettificava ai fini del registro e delle imposte catastali e ipotecarie il valore della cessione, elevandolo da € 114.188,62 ad € 360.315,45. Notificava pertanto avviso di liquidazione alla società acquirente. L'accertamento era da questa definito con rideterminazione del valore nella misura di € 206.130,34 e provvedimento della Agenzia emesso in autotutela.

Alle ricorrenti erano invece notificati avvisi di accertamento con i quali, determinato in € 360.315,45 il prezzo della cessione, erano addebitati maggiori redditi per l'anno 2001 a titolo di plusvalenza e conseguenti maggiori imposte, pari ad € 30.195,69 per ciascuna.

Le contribuenti, che contestavano gli esiti dell'accertamento, ricorrevano dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Milano, che con sentenza n. 91/29/2010 accoglieva in parte l'impugnazione, riducendo il prezzo della vendita nella misura corrispondente al valore definitivamente concordato tra l'Ufficio del registro e il cessionario. L'appello delle ricorrenti era rigettato con la sentenza ora impugnata.

Per quanto comprensibile dalla motivazione della sentenza, in sintesi il giudice regionale ha ritenuto congruo il valore accertato definitivamente in sede di imposta di registro.

Le contribuenti censurano con quattro motivi la pronuncia del giudice regionale:

con il primo per omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio in relazione all'art. 360 co. 1, n. 5 c.p.c., per avere erroneamente riferito il valore complessivo ai terreni edificatori, laddove nel complesso immobiliare ceduto vi erano anche fabbricati classati in C6;

con il secondo per violazione dell'art. 82 del TUIR, in relazione all'art. 360, co. 1 n. 3 c.p.c., per non aver tenuto conto che i terreni alienati avevano diverse destinazioni urbanistiche;

RGN 4278/2013

Consigliere rel. Federici

con il terzo per violazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 co. 1, n. 3 c.p.c., per aver omesso di considerare la voce riportata nel mod. 730 del 2002 quadro D5 "redditi diversi", pari ad € 3.415,00;

con il quarto per violazione degli artt. 2 e 3 del d.lgs. n. 218/97, dell'art. 51 del d.P.R. n. 131/86, dell'art. 82 del d.P.R. n. 917/86, in relazione all'art. 360 co. 1, n. 3 c.p.c., per aver erroneamente esteso il valore definitivamente accertato ai fini dell'imposta di registro alla determinazione della plusvalenza ai fini Irpef.

Hanno dunque chiesto la cassazione della sentenza, con rinvio o con decisione nel merito.

L'Amministrazione, cui il ricorso risulta ritualmente notificato, non si è costituita.

Considerato che:

Esaminando, per il principio della ragione più liquida, il quarto motivo, esso è fondato e trova accoglimento.

Le contribuenti si dolgono della meccanica trasposizione delle risultanze emergenti dalla rettifica e liquidazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, ai fini dell'accertamento ed imputazione di plusvalenze derivanti dalla vendita di terreni a vocazione edificatoria. La sentenza -che solo sommariamente si premura di distinguere la vocazione edificatoria dei singoli cespiti- sul punto è inequivoca, perché di fatto resta ferma sulla determinazione del valore di vendita dei beni come accertato dall'ufficio con il cessionario dei beni.

In particolare il giudice regionale non pone neppure in discussione il valore accertato ai fini dell'imposta di registro, fondando la decisione palesemente sull'orientamento interpretativo della disciplina anteriore alla introduzione dell'art. 5, co. 3, del d.lgs. n. 147 del 2015, il quale ha invece da ultimo espressamente disposto che *<<Gli articoli 58, 68, 85 e 86 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e gli articoli 5, 5 bis, 6 e 7 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, si interpretano nel senso che per le cessioni di immobili e di aziende nonché per la costituzione e il trasferimento di diritti reali sugli stessi, l'esistenza di un maggior corrispettivo non è presumibile soltanto sulla base del valore, anche se dichiarato, accertato o definito ai fini dell'imposta di registro di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, ovvero delle imposte ipotecaria e catastale di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347.>>.*

A seguito dell'intervento legislativo, la cui norma costituisce interpretazione autentica della previgente disciplina con efficacia dunque retroattiva, questa Corte ha pertanto mutato orientamento ed ha affermato che ai fini dell'accertamento delle imposte sui redditi l'art. 5 cit. esclude che l'Amministrazione possa ancora procedere ad accertare, in via induttiva, la plusvalenza realizzata a seguito di cessione di immobile o di azienda solo sulla base del valore dichiarato, accertato o definito ai fini dell'imposta di registro (da ultimo, cfr. Cass., ord. 9513/2018; inoltre ord. n. 19227/2017; sent. n. 12265/2017; sent. n. 6135/2016; ord. n. 11543/2016).

Ebbene, l'automatica trasposizione del valore dato al bene ai fini dell'imposta di registro in sede di accertamento della plusvalenza per la tassazione Irpef non trova più ingresso in sede di valutazione della prova, nel senso che non è possibile ricondurre a quel solo dato il fondamento dell'accertamento, spettando invece all'Ufficio il compito di individuare ulteriori indizi, dotati di precisione gravità e concordanza, che supportino adeguatamente il diverso prezzo della cessione rispetto a quanto dichiarato dal contribuente. Allegate le prove, anche presuntive, graverà poi al contribuente, mediante la produzione di prove contrarie, contraddire alle risultanze probatorie raccolte dalla Agenzia.

La decisione del giudice regionale non si è attenuta ai suddetti principi e va cassata in accoglimento del motivo esaminato.

Gli altri motivi sono assorbiti dall'accoglimento del primo.

Considerato che:

la sentenza va cassata e il procedimento va rinviato dinanzi alla Commissione regionale, la quale, in altra composizione, provvederà a decidere la controversia tenendo conto del principio di diritto appena espresso, oltre che alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa e rinvia alla Commissione Tributaria Regionale della Lombardia, che in altra composizione deciderà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il giorno 13 febbraio 2019

**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**

Il Presidente