

Civile Ord. Sez. 5 Num. 16251 Anno 2019

Presidente: CRUCITTI ROBERTA

Relatore: FRACANZANI MARCELLO MARIA

Data pubblicazione: 18/06/2019

ORDINANZA

5132
10/06/19

sui ricorso iscritto al n. 9374/2012 R.G. proposto da
Agenzia delle Entrate, rappresentata e difesa dall'Avvocatura
Generale dello Stato, con domicilio eletto in Roma, via dei
Portoghesi, n. 12;

- *ricorrente* -

contro

Pannizzolo Petra e Pannizzolo Bibiana, con gli avvocati Enrico
Giammarco e Claudio Coggiatti, con domicilio eletto presso lo
studio del secondo, in Roma, alla via Lazio, n. 20/c;

- *controricorrenti* -

nonché

Bergmeister Waltraud;

- *intimata* -

avverso la sentenza della Commissione Tributaria Provinciale di II
grado di Trento, - Sez. 02 n. 13/02/11 depositata in data
21/02/2011 e non notificata.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 18 settembre 2018 dal Co: Marcello M. Fracanzani;

RILEVATO

Le contribuenti reagiscono alla rideterminazione dell'Ufficio in ordine alla plusvalenza per la vendita di terreni in agro di Trento.

Più in particolare, i terreni sono indicati nel C.D.U. – certificato di destinazione urbanistica come vocati a verde privato, a verde pubblico o a viabilità, cui, non di meno, l'Ufficio oppone fondamentalmente tre rilievi:

- essere l'acquirente una società immobiliare;
- essere consentita per l'edificio insistente su quei terreni (ma non oggetto della compravendita) l'attività edilizia di ristrutturazione per demolizione, ricostruzione, traslazione dell'area di sedime ed ampliamento nei limiti del 20% della volumetria esistente;
- essere state successivamente realizzate su quei terreni delle serre agricole, indice quindi di capacità edificatoria.

Entrambi i gradi di merito sono stati favorevoli alla parte contribuente, segnatamente per quanto riguarda l'appello (che in questa sede rileva), da un lato argomentando sul valore privilegiato della qualifica indicata nello strumento urbanistico generale che è puntualmente quella di verde privato e verde pubblico, dall'altro esaminando le ragioni addotte dall'ufficio, per concludere che non si può ricavare la natura edificatoria di un terreno dalla natura o qualità dell'acquirente e che la (peraltro successiva) realizzazione nel concreto di serre è connaturale con il carattere agricolo del verde privato.

Avverso tale pronuncia, ricorre l'Ufficio, affidandosi ad articolato motivo di ricorso, cui resistono con puntuale controricorso le sig.e Bibiana e Petra Panizzolo, mentre è rimasta intimata la sig.a Waltraud Bergmeister.

CONSIDERATO

Con l'unico motivo di gravame si lamenta violazione e falsa applicazione dell'art. 81, comma 1 lett. b) d.P.R. n. 917/1986 nel testo vigente all'epoca dei fatti [ora art. 67, comma 1, lett. b)] in relazione all'art. 360, comma primo, n. 5 cod. proc. civ..

Nel particolare, l'Ufficio invoca il dato letterale della disposizione normativa ove testualmente parla di <<cessione a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione>>.

L'Ufficio, pur riconoscendo -come peraltro anche la CTR- che per l'accertamento dell'edificabilità spetta la primogenitura alla destinazione di zona impressa dallo strumento urbanistico generale, precisa che per i terreni qualificati in ZTO H2 (verde privato), quali sono anche parte dei terreni *de quibus*, le NTA del PRG di Trento all'epoca vigenti stabilissero che <<gli edifici esistenti in tali zone [...] possono essere oggetto di interventi edilizi fino alla demolizione con ricostruzione dei volumi preesistenti, senza spostamento del sedime. Inoltre è consentito, per una sola volta, il loro ampliamento nella misura massima del 20% del volume fuori terra [...]>>, deducendo quindi la natura edificatoria dei terreni sui quali tali edifici insistono, ritenendo rilevante che sia consentita l'edificazione di serre a sostegno dell'attività agricola e che l'acquirente abbia ottenuto titolo edilizio e realizzato ampliamenti sull'edificio.

Il motivo è infondato e non merita accoglimento.

È pacifico fra le parti come oggetto qui rilevante siano solo (le plusvalenze de) i terreni e non l'edificio che vi insiste a cavaliere: i terreni sono già stati edificati.

Detto in altri termini, la questione proposta dalla controversia è essenzialmente se la vendita di area già edificata possa rientrare -a fronte di una riqualificazione operata dall'Ufficio sulla scorta di elementi presuntivi- nelle ipotesi, sicuramente tassative, previste dall'art. 81, comma 1, lett. b) T.U.I.R. (ora 67), il quale assoggetta

a tassazione separata, quali "redditi diversi", 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".

Al quesito, questa Corte ha già di recente fornito, in fattispecie analoga, soluzione negativa, rilevando che dalla stessa lettera del citato art. 81 (ora 67) e dall'art. 16 (17) comma 1, lett. *g bis* TUIR possono rientrare le cessioni aventi ad oggetto solo un terreno "suscettibile di utilizzazione edificatoria", ma non un terreno sul quale insorge un fabbricato e che, quindi, è da ritenersi già edificato": così Cass. n. 15629/2014, ma anche Cass. n. 4150/2014.

Il Collegio ritiene di dare continuità alla citata giurisprudenza, in quanto coerente con *ratio e télos* ispiratori della norma in esame, come novellata dalla l. n. 413/1991 e tesa ad assoggettare a prelievo fiscale la manifestazione di forza economica conseguente "all'avvenuta destinazione edificatoria in sede di pianificazione urbanistica" di terreni, ovvero, in altri termini, ad assoggettare ad imposizione la plusvalenza che (come si legge nella relazione di accompagnamento alla citata l. n. 413 del 1991) scaturisce non "in virtù di un'attività produttiva del proprietario o possessore, ma per l'avvenuta destinazione edificatoria in sede di pianificazione urbanistica" dei terreni.

Ciò che rileva, dunque, ai fini dell'applicabilità della norma 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 dal cedente o dal cessionario, nella specie le serre agricole già realizzate, ovvero l'ampliamento fino al 20% dell'edificio ammesso, ma non ancora sviluppato all'epoca dei fatti.

Nel caso di specie non è possibile accedere all'interpretazione dell'Amministrazione finanziaria, poiché intende equiparare al terreno da edificare il terreno già edificato che venga edificato

nuovamente, previa demolizione e ricostruzione, pur se anche con aumento di volumetria. Ciò che infatti intende colpire la norma è la plusvalenza connessa all'aumento di valore di un terreno dichiarato edificabile, mentre resta escluso l'aumento di carico edilizio (aumento di volumetria) che se ne vorrà eventualmente ricavare. Tale profilo, invero, non è esente da oneri fiscali, ma sarà assoggettato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre alla percentuale sul costo di costruzione già al momento di rilascio del titolo edilizio (o in sede di liquidazione SCIA); successivamente il bene ricavato costituirà ricchezza prodotta dalla società immobiliare e seguirà le regole proprie delle imposte sul reddito, tanto al momento di venuta ad esistenza, quanto nel momento di cessione, ovvero seguirà le sorti della lett. a) dello stesso comma qui in esame.

Come già affermato dai precitati arresti di questa Corte, non è quindi possibile porre a carico del venditore dell'edificio sorto su terreno (già) edificabile una (afferмата) plusvalenza anche solo commisurata all'ulteriore capacità edificatoria non (ancora) sviluppata, perché si tratterebbe di porre su un soggetto diverso (il venditore) una tassazione che il legislatore ha fissato già in capo al compratore. Né si deve pensare che in tal modo il venditore si sottragga ai propri obblighi fiscali: infatti nel prezzo di cessione dell'edificio, come nella rendita catastale, è computata anche la capacità edificatoria inespressa. Detta in altri termini, la norma in oggetto non intende colpire la capacità edificatoria residua (c.d. volumetria, cubatura o superficie coperta rimanente), bensì solo la plusvalenza nella cessione di un terreno a seguito della primigenia edificabilità prevista in sede di pianificazione urbanistica (cfr. da ultimo, Cass. n. 5088/2019).

Diversamente opinando sarebbero da considerare soggette a plusvalenza da cessioni di terreno edificabile tutte le alienazioni a titolo oneroso di edifici che non abbiano sviluppato integralmente la potenzialità edificatoria del lotto su cui insistono, poiché potrebbero

sempre essere abbattuti e ricostruiti o semplicemente ampliati, a prescindere dall'intenzione delle parti.

In definitiva, il ricorso è infondato e dev'essere rigettato.

Le spese possono essere compensate in ragione del periodo di consolidamento dell'orientamento giurisprudenziale di riferimento.

PQM

Rigetta il ricorso e compensa fra le parti le spese del grado di giudizio.

Così deciso in Roma, il 18/09/2018-10/04/2019

Il Presidente