



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE
DI PUGLIA

SEZIONE 28

riunita con l'intervento dei Signori:

- | | | | |
|--------------------------|-----------|------------|------------|
| <input type="checkbox"/> | FORLEO | LUIGI | Presidente |
| <input type="checkbox"/> | D'ANTONIO | PIER LUIGI | Relatore |
| <input type="checkbox"/> | GRAZIANO | RAFFAELE | Giudice |
| <input type="checkbox"/> | | | |

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 2780/2014
depositato il 12/06/2014

- avverso la pronuncia sentenza n. 715/2013 Sez:3 emessa dalla Commissione
Tributaria Provinciale di TARANTO
contro:

difeso da:
MONTANARO STEFANIA
CORSO UMBERTO I 150 74123 TARANTO

proposto dall'appellante:
AG. ENTRATE DIR. PROVIN. UFF. CONTROLLI-LEGALE TARANTO

Atti impugnati:
AVVISO DI ACCERTAMENTO n° IRPEF-ALTRO 2007

SEZIONE

N° 28

REG.GENERALE

N° 2780/2014

UDIENZA DEL

13/12/2019 ore 09:00

N°

003/20

PRONUNCIATA IL:

13/12/19

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

02/03/20

Il Segretario

[Handwritten signature]

IN FATTO

Con atto di appello depositato il 12.06.2014 ed *iscritto al n. 2780/14 r.g.* l'agenzia delle entrate-direzione provinciale di Taranto impugnava la sentenza della commissione tributaria provinciale di Taranto n. 715/03/13, con la quale veniva annullato l'avviso di accertamento n. TVP050301368/2012 emesso nei confronti di [redacted] e l'agenzia delle entrate di Taranto veniva condannata al pagamento delle spese di lite.

L'appellante censura la sentenza gravata eccependo la "*errata interpretazione dei fatti di causa*" sul rilievo che i primi giudici non avevano tenuto conto delle dichiarazioni rese dalle parti dinanzi al notaio rogante e cioè che oggetto della compravendita era un suolo edificatorio oltre ad un fabbricato irrecuperabile da demolire.

Chiedeva, pertanto, in via principale, la riforma della sentenza impugnata e la conferma dell'avviso di accertamento impugnato; con vittoria di spese e competenze di lite del doppio grado di giudizio.

Con controdeduzioni del 21.11.2019 l'appellato [redacted] rappresentato e difeso come in atti, si costituiva in giudizio e chiedeva il rigetto dell'appello proposto dall'agenzia delle entrate, facendo presente, preliminarmente, che nulla era da lui dovuto, in quanto l'immobile ed i terreni gli erano pervenuti per successione e pertanto la loro vendita, per legge, non generava plusvalenza "*trattandosi di un fabbricato con relative pertinenze pervenuto per successione e posseduto da oltre cinque anni dal de cuius*".

Chiedeva, pertanto, il rigetto dell'appello e la conferma della sentenza di primo grado ed, in via gradata, la riduzione massima degli importi indicati; con vittoria di spese ed onorari, con distrazione in favore dell'avv. Stefania Montanaro, dichiaratosi antistatario.

MOTIVAZIONE

Con avviso di accertamento n. TVP050301368/2012, l'agenzia delle entrate di Taranto, accertava nei confronti di [redacted], ex art. 41 bis del d.p.r. 600/73, una plusvalenza derivante da cessione di area fabbricabile conseguita nell'anno 2007 a seguito di una compravendita immobiliare in cui il predetto era una delle parti cedenti. Oggetto della compravendita era un suolo edificatorio di mq. 283 ed un fabbricato che nel rogito notarile veniva dichiarato "*irrecuperabile da demolire*".

L'agenzia delle entrate, in considerazione del fatto che il fabbricato era da demolire, riteneva di imputare il prezzo pattuito come corrispettivo, esclusivamente, alla cessione del suolo edificatorio, e come tale soggetto a tassazione della plusvalenza.

Avverso tale atto proponeva ricorso il contribuente e ne chiedeva l'annullamento, sostenendo che il fabbricato in questione, pervenutogli per successione e rivenduto immediatamente insieme agli altri eredi comproprietari, era perfettamente agibile, essendo irrilevante che nell'atto di compravendita il fabbricato fosse stato definito "*da demolire*".

L'agenzia delle entrate contestava la tesi di parte ricorrente, sostenendo, invece, che le dichiarazioni delle parti contenute nel rogito notarile facevano prova fino a querela di falso e, pertanto non si poteva più dubitare della situazione effettiva del fabbricato e che cioè si trattava di fabbricato irrecuperabile da demolire.

La commissione tributaria provinciale di Taranto con la sentenza n. 715/03/13 accoglieva il ricorso e, per l'effetto annullava l'avviso di accertamento, ritenendo condivisibili le doglianze di parte ricorrente.

Invero, i giudici di *prime cure* deducevano che il ricorrente aveva provato documentalmente (*bollette per utenze ed altro*) che il fabbricato era effettivamente agibile e non da demolire.

Le argomentazioni svolte dai primi giudici, sul punto, sono estremamente convincenti e, pertanto meritano di essere condivise da questo collegio giudicante.

Va osservato che oggetto del contratto di compravendita erano due terreni pertinenti ad un fabbricato, identificato catastalmente, nell'atto di compravendita, al foglio 141, particelle 1316 sub 1, 1316 sub 2, 1316 sub 3, 1316 sub 4; trattavasi in particolare di villino, categoria A/7, suddiviso in 4 subappartamenti.

E' pacifico che tale fabbricato fosse pervenuto al contribuente per successione (cfr. pag. 3 dell'avviso di accertamento).

Il contribuente, infatti, nel ricorso introduttivo eccepeva che "trattandosi di un fabbricato con relative pertinenze pervenuto per successione e posseduto da oltre cinque anni dal de cuius, non vi è stata realizzazione di plusvalenza al momento della loro cessione e, dunque, nulla è dovuto dal ricorrente". La tesi sostenuta dal ricorrente è, certamente, fondata, in quanto l'art. 67 comma 1 lett.b) del Tuir espressamente prevede che sono esclusi dalla tassazione i corrispettivi percepiti per la cessione di immobili acquisiti per successione; tanto è stato confermato dalla corte di cassazione che, con la recente sentenza del 13.11.2019, n. 29387, ha affermato che un immobile pervenuto al contribuente per successione ereditaria è esente da plusvalenza ai sensi del d.p.r. 917 del 1986, art. 67 comma 1 lett. b)". ("Pertanto, la plusvalenza di cui al D.p.r. n. 917 del 1986 art. 67 può riguardare soltanto le somme percepite in nero, pari a Lire 600.000.000, nonché il valore del terreno edificabile, pari a Lire 4.000.000, ma non il fabbricato che è pervenuto alla contribuente per successione ereditaria e, quindi, è esente da plusvalenza ai sensi del D.p.r. 917 del 1986, art. 67 comma 1 lett. b")).

A ciò aggiungasi che, secondo un orientamento costante della giurisprudenza di legittimità, la cessione di un fabbricato "da demolire" non può essere riqualificata come cessione di terreno edificabile, per il sol fatto che le parti abbiano espresso la volontà di demolirlo.

La corte di cassazione, con ordinanze del 20.02.2017 n. 4361 e del 26.06.2017 n. 15920, avevano statuito che quando un immobile è edificato non può, anche ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera b), del Tuir, "regredire" ad area edificabile, anche se le parti ne hanno previsto la demolizione successiva alla cessione, non potendo peraltro la potenzialità edificatoria dipendere da elementi la cui realizzazione è futura ed eventuale, rimessa ad un soggetto diverso da quello interessato all'imposizione.

I giudici della suprema corte, con una recentissima sentenza, in continuità con l'orientamento tracciato da precedenti pronunce, hanno affermato che "la disposizione (art. 67 del TUIR) che assoggetta a tassazione, 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, non è applicabile alle cessioni aventi ad oggetto, non un terreno "suscettibile di utilizzazione edificatoria", ma un terreno sul quale già insorge un fabbricato e che, quindi, è da ritenersi già edificato; in tal caso, l'entità sostanziale del fabbricato non può essere mutata in terreno suscettibile di potenzialità edificatoria, sulla base di presunzioni derivate da elementi soggettivi, interni alla sfera dei contraenti, e, soprattutto, la cui realizzazione (nel caso in specie attraverso la demolizione del fabbricato) è futura (rispetto all'atto oggetto di tassazione), eventuale e rimessa alla potestà di soggetto diverso (l'acquirente) da quello interessato dall'imposizione fiscale" (cass. n. 22409 del 06.09.2019).

La tesi dell'agenzia delle entrate, quindi, non trova il conforto della giurisprudenza di legittimità, dal cui orientamento questa commissione non ritiene di discostarsi.

Va tenuto conto, inoltre, che, come affermato dai primi giudici, l'immobile era effettivamente agibile e non da demolire, in quanto il contribuente, nel corso del giudizio di primo grado, aveva depositato copiosa documentazione dalla quale si evinceva che la futura demolizione del fabbricato era solo una intenzione della parte acquirente e che esso avrebbe dovuto essere valutato in base alle condizioni di fatto in cui verteva al momento della cessione, ai fini del calcolo della plusvalenza.

L'agenzia delle entrate, peraltro, non ha mai contestato la documentazione versata in atti dal ricorrente né ha fornito la prova che tale fabbricato fosse inutilizzabile, ma si è limitata a sostenere che le dichiarazioni dei contraenti, contenute nel rogito notarile, sarebbero dirimenti e renderebbero inutile qualsiasi approfondimento; la corte di cassazione, come detto prima, è, però, di contrario avviso, avendo affermato che "l'entità sostanziale del fabbricato non può essere mutata in terreno suscettibile di potenzialità edificatoria, sulla base di presunzioni derivate da elementi soggettivi, interni alla sfera dei contraenti".

La tesi dell'Ufficio non può trovare accoglimento, dovendo tenere conto, tra l'altro, che oggetto della compravendita non erano soltanto i terreni, ma, come accertato dal giudice di *prime cure*, "oltre al

terreno sono stati venduti anche quattro fabbricati precisamente identificati in atto con i relativi estremi catastali".

Ciò posto, l'appello proposto dall'agenzia delle entrate-direzione provinciale di Taranto deve essere rigettato e, per l'effetto, deve essere confermata la sentenza di primo grado, che annullava l'avviso di accertamento impugnato.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo, con distrazione.

p.q.m.

La commissione rigetta l'appello proposto dall'agenzia delle entrate-direzione provinciale di Taranto e conferma la sentenza di primo grado.

Condanna l'agenzia delle entrate-direzione provinciale di Taranto al pagamento delle spese e competenze di lite di questo giudizio, in favore di *[illegibile]*, che liquida in complessivi € 1.000,00, oltre accessori come per legge, con distrazione in favore dell'avv. Stefania Montanaro, dichiaratosi antistatario.

Taranto, 13 dicembre 2019

Il relatore

(dott. Pierluigi D'Antonio)



Il presidente

(dott. Luigi Forleo)

