

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. CAPPABIANCA Aurelio - Presidente -

Dott. GRECO Antonio - Consigliere -

Dott. CIGNA Mario - rel. Consigliere -

Dott. IOFRIDA Giulia - Consigliere -

Dott. CRUCITTI Roberta - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 2216-2008 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE 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 ope legis;

- ricorrente -

contro

L.A., elettivamente domiciliata in ROMA VIA G.P. DA PALESTRINA 19, presso lo studio dell'avvocato PAGLIARI MASSIMO, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato ATTANASIO ANTONINO con procura speciale della Dott.ssa MARISA ARGELLI notaio in LUGO rep. n. 37057 del 19/02/2008;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 105/2006 della COMM. TRIB. REG. di BOLOGNA, depositata il 27/11/2006;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 09/10/2013 dal Consigliere Dott. MARIO CIGNA;

udito per il ricorrente l'Avvocato PISANA che ha chiesto l'accoglimento;

udito per il controricorrente l'Avvocato ATTANASIO che ha chiesto il rigetto;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. DEL CORE Sergio che ha concluso per il rigetto del ricorso.

IMPOSTA	REDDITO	PERSONE	FISICHE	E	GIURIDICHE
Plusvalenze					
Redditi diversi					

[Fatto Diritto P.Q.M.](#)

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TRIBUTARIA

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. CAPPABIANCA Aurelio - Presidente -

Dott. GRECO Antonio - Consigliere -

Dott. CIGNA Mario - rel. Consigliere -

Dott. IOFRIDA Giulia - Consigliere -

Dott. CRUCITTI Roberta - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 2216-2008 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE 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 ope legis;

- ricorrente -

contro

L.A., elettivamente domiciliata in ROMA VIA G.P. DA PALESTRINA 19, presso lo studio dell'avvocato PAGLIARI MASSIMO, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato ATTANASIO ANTONINO con procura speciale della Dott.ssa MARISA ARGELLI notaio in LUGO rep. n. 37057 del 19/02/2008;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 105/2006 della COMM. TRIB. REG. di BOLOGNA, depositata il 27/11/2006;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 09/10/2013 dal Consigliere Dott. MARIO CIGNA;

udito per il ricorrente l'Avvocato PISANA che ha chiesto l'accoglimento;

udito per il controricorrente l'Avvocato ATTANASIO che ha chiesto il rigetto;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. DEL CORE Sergio che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Svolgimento del processo

Con atto 14-12-2000 L.A. vendeva alla Flora srl al prezzo di L. 810.000.000 un capannone ad uso commerciale, che aveva ricevuto in donazione dal padre L.P. con atto 27-1-2000 per il valore dichiarato di L. 404.000.000; di conseguenza, con avviso di accertamento 28-5-2004, l'Agenzia delle Entrate di Lugo rettificava la dichiarazione dei redditi presentata per l'anno 2000 da L. A., accertando una plusvalenza di L. 370.573.000, con tassazione separata ai fini IRPEF, ai sensi del [D.P.R. n. 917 del 1986, art. 16 lett. q](#) bis) e relativa imposta per Euro 49.071,15, oltre sanzioni ed interessi.

L'adita CTP di Ravenna rigettava il ricorso proposto dalla contribuente avverso detto avviso.

Con sentenza 6-11-2006, depositata il 27-11-2006, la CTR di Bologna accoglieva l'appello presentato dalla contribuente; in particolare la CTR evidenziava che oggetto della cessione era un capannone ad uso commerciale, e non un terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, come invece richiesto, per tassare la plusvalenza, dal [D.P.R. n. 917 del 1986, art. 81, comma 1, lett. B](#). Avverso detta sentenza proponeva ricorso per Cassazione l'Agenzia, affidato ad un motivo; resisteva la contribuente con controricorso.

Motivi della decisione

Con l'unico motivo di ricorso l'Agenzia, denunciando - ex [art. 360 c.p.c.](#), comma 1, n. 3 - violazione e/o falsa applicazione del [D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, art. 81 \(TUIR\)](#) e del [D.P.R. n. 600 del 1973, art. 38](#) deduceva che il cit. art. 81 prevedeva la tassabilità della plusvalenza realizzata

tramite la cessione di terreni "suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione", e quindi non poteva che ricomprendere la cessione non solo di terreni "nudi" ma anche di quelli che, pur essendo edificati, conservavano integra la loro capacità edificatoria in base alle previsioni del PRG. Il motivo è infondato.

Come risulta, invero, evidente dalla stessa lettera del citato art. 81 (ora 67) e dall'art. 16 (ora 17), comma 1, lett. g bis, cit. [TUIR](#), sono soggette 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"; di conseguenza, non possono rientrare tra le stesse le cessioni aventi ad oggetto non un terreno "suscettibile di utilizzazione edificatoria" ma un terreno sul quale insorge un fabbricato, e che quindi è da ritenersi già edificato.

Nel caso di specie, come accertato in fatto dalla CTR, con valutazione insuscettibile di sindacato da questa Corte se non per (non dedotto) vizio di motivazione, la cessione ha avuto per oggetto un "capannone ad uso commerciale e relative pertinenze", censito al catasto fabbricati; di conseguenza, atteso appunto l'oggetto della cessione, nulla rileva (al fine specifico per cui è causa) che il capannone insorga su terreno che abbia una ulteriore potenzialità edificatoria, o che in base a non oggettivamente riscontrate (v. CTR) intenzioni delle parti, il capannone medesimo sia stato destinato alla demolizione.

Alla stregua di quanto sopra, pertanto, il ricorso va rigettato.

Le spese di lite relative al presente giudizio di legittimità, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna il ricorrente al pagamento dei compensi di lite relative al presente giudizio di legittimità, che si liquidano in complessivi Euro 4.500,00, oltre Euro 200,00 per spese.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della sez. tributaria, il 9 ottobre 2013.

Depositato in Cancelleria il 21 febbraio 2014