



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE

DI ROMA

SEZIONE 9

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	MOLITERNI	FRANCESCO PAOLO	Presidente e Relatore
<input type="checkbox"/>	LEPORE	ANTONIO	Giudice
<input type="checkbox"/>	MICELI	GIUSEPPE	Giudice
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

**SENTENZA**

- sull'appello n. 6803/2016  
depositato il 04/08/2016
- avverso la sentenza n. 3143/2016 Sez:46 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di ROMA  
contro:  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**difeso da:**  
ROMANO DOTT. MICHELE  
VIA PRENESTINA N. 94 00100 ROMA

contro:  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**difeso da:**  
ROMANO DOTT. MICHELE  
VIA PRENESTINA N. 94 00100 ROMA

contro:  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**difeso da:**  
ROMANO DOTT. MICHELE  
VIA PRENESTINA N. 94 00100 ROMA

SEZIONE

N° 9

REG.GENERALE

N° 6803/2016

UDIENZA DEL

23/02/2017 ore 09:30

N° 1271/17

PRONUNCIATA IL:

23/02/2017

DEPOSITATA IN  
SEGRETARIA IL

14/03/2017

Il Segretario



SEZIONE

N° 9

REG.GENERALE

N° 6803/2016

UDIENZA DEL

23/02/2017 ore 09:30

**proposto dall'appellante:**

AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE ROMA 2

**Atti impugnati:**

AVVISO DI ACCERTAMENTO n° TK501F400895 IRPEF-ALTRO 2009

AVVISO DI ACCERTAMENTO n° TK501F400945 IRPEF-ALTRO 2009

AVVISO DI ACCERTAMENTO n° TK501F400951 IRPEF-ALTRO 2009

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. S.' or a similar initials.

## **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

La Direzione Provinciale 2 di Roma dell'Agenzia delle Entrate propone appello alla sentenza n.3143/46/2016 del 15/02/16 della Commissione Tributaria Provinciale di Roma che ha accolto i tre ricorsi riuniti, compensando le spese, avverso l'avviso di accertamento n.TK201F400951-895-945 IRPEF 2009, che aveva rettificato il reddito dichiarato imponibile IRPEF a tassazione separata relativo all'anno 2009 perché le parti avevano venduto a titolo oneroso un terreno edificabile di mq.3.122 al valore di euro 420.000,00 stimati con perizia giurata al 01/1/2002 in euro 281.070,00 e l'area ceduta era di mq.5205, rivalutato, però, dall'ufficio in euro 195.562,00 sulla cui differenza aveva calcolato l'omessa plusvalenza conseguita all'atto della consegna dei tre villini contrattati, atteso che l'ufficio non ha tenuto conto che la superficie ceduta era di mq.3.122 e non mq.5205 essendo tenuto a cedere al Comune parte del terreno per cui la riliquidazione è illegittima.

Con l'appello l'ufficio precisa di aver tenuto in debito conto che il 60 per cento dell'area doveva essere ceduta al Comune in quanto la stima di parte del 2002 riferita a mq.5205 di euro 281.070,00 era correlata ai soli mq.3122 ceduti a titolo oneroso di euro 168.588,00 rivalutati alla data del 27/3/2009 dall'ufficio in euro 195.562,00 e la differenza tra il corrispettivo pattuito euro 420.000,00 e tale valore rivalutato è uguale ad euro 224.438,00 di plusvalenza omessa.

Conclude con la richiesta di riforma e spese di euro 4.800,00.

Si costituiscono in giudizio gli appellati con appello incidentale per contestare l'errore logico dell'ufficio di ripartire il valore di perizia di parte legato ai metri cubi edificabili in mq., facendo confusione tra due unità di misura non assimilabili tra loro e per chiarire che la perizia di stima è servita ad affrancare la rivalutazione del terreno per la sola parte edificabile per cui nessuna plusvalenza è venuta a formarsi nel 2009 all'atto della consegna dei tre villini e fanno riferimento alla circolare n.81 del 6/11/2002 della stessa Agenzia che consente tale procedura.

Con appello incidentale contestano la compensazione delle spese e ne chiedono la rifusione.

All'odierna trattazione in Pubblica Udienza, le parti si rimettono alle rispettive decisioni come in atti.

Indi la causa viene posta in decisione.

## **MOTIVI DELLA DECISIONE**

L'appello è infondato e va rigettato.

Sostiene l'ufficio a pagina 1 di 3 dell'appello, al secondo capoverso che "in sede preliminare, le parti interessate esibivano all'ufficio tributario una perizia giurata con la quale il perito stimava in euro 281.070,00 alla data dell'1/1/2002 il valore dell'area ceduta (della quale faceva parte il terreno edificabile) di complessivi mq.5205".

Sostengono le parti a pagina 1 delle controdeduzioni, al terzo capoverso, terzo paragrafo che "l'Architetto [REDACTED] ha stimato il valore complessivo del terreno in



funzione dell'edificabilità,in altre parole in funzione dei metri cubi edificabili sull'intero terreno,considerando anche i metri cubi edificabili sulle particelle che erano suscettibili di esproprio,poichè a seguito della loro donazione si sarebbero sommati agli altri metri cubi già edificabili sulla porzione di terreno rimanente. Tale valore di stima risultava essere pari ad euro 281.070,00".

La distinzione non è di poco conto atteso che la rivalutazione riguarda particelle catastali dichiarate parzialmente edificabili dallo strumento urbanistico con la conseguenza che dovrebbe farsi luogo ad un frazionamento dell'area per rivalutare solo l'unità catastale dichiarata edificabile.

All'uopo,a seguito di un preciso intervento,la Direzione Centrale Normativa e Contenzioso del 6/11/2002,con circolare n.81 avente ad oggetto – rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili,dei terreni agricoli e delle partecipazioni in società non quotate. Articoli 5 e 7 della legge 28 dicembre 2001,n.448 – al paragrafo 2.3 ha chiarito,all'ultimo capoverso del paragrafo secondo periodo, “pertanto,per limitare la rivalutazione solo a tale zona,è sufficiente che nell'atto di perizia venga fatto riferimento allo strumento urbanistico che la delimita e non si renda necessario procedere ad un preventivo frazionamento dell'area”.

“Sic stantibus rebus”,appare di tutta evidenza l'errore logico in cui è incorso l'ufficio nel ritenere che il valore di perizia fosse riferito all'intera superficie del terreno di mq.5205 e non all'intera cubatura edificabile,con la conseguenza che all'atto della consegna dei tre villini corrispondenti a soli mq.3122 ceduti a titolo oneroso,ha ritenuto che il valore di perizia dovesse essere riproporzionato con il risultato di ottenere una plusvalenza ritenuta omessa tra il valore di perizia ed il valore di vendita ma in realtà inesistente perchè l'intera cubatura era confluita nella superficie ceduta,dovendo i rimanenti mq.di terreno essere donati al Comune.

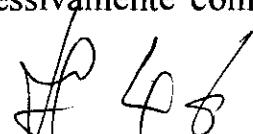
Ciò,in quanto la cessione del terreno era avvenuta nel 2005 ma senza pagamento del corrispettivo perchè la vendita era stata effettuata con la promessa di futura consegna di n.3 villini di pari valore complessivo,consegna avvenuta nell'anno 2009 per cui l'ufficio in questo anno ha presunto il conseguimento di una plusvalenza intesa come ottenimento del corrispettivo della cessione.

In realtà,l'art.81,lettere a) e b) del DPR n.917/86-vigente “ratione temporis”-tratta delle plusvalenze sulle cessioni di terreni edificabili ed il successivo art.82 stabilisce che le plusvalenze sono stabilite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta (nella fattispecie il 2005) e il prezzo di acquisto del bene ceduto.

Nell'atto del 2005 il bene è stato ceduto ad euro 445.000,00 di corrispettivi percepiti ed il costo di acquisto valutato in euro 420.000,00 con la conseguenza di una plusvalenza di euro 25.000,00.

Nell'anno 2009 di consegna dei villini,nessun corrispettivo è stato percepito dai ricorrenti per cui l'ufficio non aveva nessun titolo per accertare una plusvalenza inesistente perchè non derivante da corrispettivi percepiti.

Per le motivazioni suseposte ed ogni altra eccezione disattesa restando assorbita da quanto prefato,l'appello deve essere rigettato ed,alla soccombenza,in accoglimento dell'appello incidentale degli appellati,deve seguire la condanna al pagamento delle spese dei due gradi di giudizio che vengono liquidate complessivamente come da dispositivo a favore degli appellati in parti uguali fra loro.



**P.Q.M.**

La Commissione Tributaria Regionale di Roma, sezione n.9, definitivamente pronunciando, rigetta l'appello e condanna l'ufficio al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio che liquida complessivamente in euro 3.000,00 oltre accessori.

Così deciso in Roma, lì 23/02/2017

**IL RELATORE-PRESIDENTE**

