Ordinanza del 20/07/2018 n. 19378 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Intitolazione:

Accertamento delle Imposte - Avviso di accertamento- Irpef - Redditi diversi - Cessione di terreni edificabili e con destinazione agricola - Plusvalenze Tassabili - Facoltà prevista dall'art. 7 della legge n.448/2001 - Vendita del bene al valore più basso - Accertamento della plusvalenza - Applicazione degli artt.67 e 68 del T.U.I.R. - Esclusione.

Massima:

Nella plusvalenza realizzata mediante la cessione di terreni edificabili e con destinazione agricola, la scelta del contribuente di calcolare il valore del bene ex art. 7 della legge n.448/2001 , facendo redigere apposita perizia giurata ed effettuando il relativo versamento, non determina alcun vincolo nella successiva vendita e non limita pertanto la facoltà di alienare il bene ad un prezzo più basso. In questo caso deve escludersi la decadenza del contribuente dal beneficio e la possibilità per l'amministrazione finanziaria di accertare la plusvalenza secondo gli ordinari criteri, previsti dagli artt.67 e 68 del T.U.I.R..

Massima redatta a cura del Ce.R.D.E.F.

Testo:

Rilevato che:

l'Agenzia delle Entrate, con unico motivo, ha proposto ricorso avverso la sentenza n. 2/01/11, depositata il 17.01.2011 dalla Commissione Tributaria Regionale del Friuli Venezia Giulia;

la controversia traeva origine dalla notifica dell'avviso di accertamento n. R55010400240/2008, relativo all'anno d'imposta 2004, con il quale si contestava in capo a C. A. un maggior reddito, a titolo di plusvalenza, di C 89.998,00; la plusvalenza era generata dalla cessione di un terreno a destinazione edificatoria, nella titolarità della contribuente per la quota di 1/2. Era così rideterminato il reddito in misura pari ad C 16.200,00, oltre addizionali, interessi e sanzioni;

la contribuente, che aveva fruito della facoltà prevista dall'art. 7 della L. n. 448/2001, versando a titolo di imposta sostitutiva il 4% del valore del terreno determinato con perizia giurata di stima (Euro 108.775,00), aveva impugnato l'atto impositivo;

la commissione Tributaria Provinciale di Pordenone con sentenza n. 68/01/08, e la Commissione Tributaria Regionale del Friuli Venezia Giulia, con la sentenza ora impugnata, avevano annullato l'avviso di accertamento riconoscendo le ragioni della Cian;

l'Agenzia censura la sentenza per violazione e falsa applicazione dell'art. 7, co. 6, della L. n. 448 del 2001, in relazione all'art. 360, co. 1, n. 3, c.p.c. ritenendo erroneo il ragionamento del giudice d'appello;

si è costituita la contribuente, che si è opposta con controricorso alle avverse difese, chiedendone il rigetto.

Considerato che:

Il motivo del ricorso è infondato e va rigettato.

La vicenda si inserisce nel contesto della fruizione da parte della contribuente della disciplina agevolativa introdotta con l'art. 7 della L. n. 448 del 2001. La norma, per i titolari di terreni lottizzati o suscettibili di utilizzazione edificatoria alla data dell'1.1.2002, aveva previsto la possibilità di calcolare la plusvalenza derivante dalla successiva alienazione, assumendo come valore iniziale non più il costo di acquisto del terreno medesimo, secondo i criteri individuati nell'art. 68 del TUIR (già art. 81), ma quello determinato sulla base di una relazione giurata di stima alla data dell'1.1.2002, previo pagamento di una imposta sostitutiva del 4% sul nuovo valore del terreno risultante dalla perizia. La stima emergente dalla perizia giurata ed il pagamento della imposta sostitutiva identificava il nuovo valore minimo legale, così che l'alienante, al momento della vendita del terreno, si sarebbe affrancato dalla tassazione della plusvalenza generata ai sensi dell'art. 67, co. 1, lett a) e b) del d.P.R. n. 917/1986 (salvo ovviamente la pattuizione di un prezzo di cessione superiore a quello stimato, nella quale ipotesi la plusvalenza sarebbe stata riconosciuta per la differenza tra il valore di stima della perizia e il maggior valore di cessione).

Tuttavia, secondo l'interpretazione della Agenzia delle Entrate, il comma 6 dell'art. 7 cit. implica che, se la cessione avvenga ad un corrispettivo inferiore a quello dichiarato nella perizia giurata, l'Ufficio non deve più tener conto del valore della perizia di stima e della imposta sostitutiva versata secondo il valore minimo legale così determinato, dovendo invece procedere alla determinazione della plusvalenza, secondo i criteri desunti dagli artt. 67 e 68 del TUIR, sulla differenza tra il prezzo di cessione e il vecchio valore di acquisto. Tale interpretazione, secondo l'Agenzia, si fonda sulla considerazione che il valore in perizia non è immodificabile, potendo verificarsi eventi che incidano sul bene deprezzandolo; in questo caso tuttavia, trattandosi di valore non più utilizzato dallo stesso dichiarante-cedente, anche per l'Ufficio non costituisce più valore di riferimento, riemergendo pertanto i criteri originari di calcolo della plusvalenza. L'Agenzia sostiene che questa interpretazione sarebbe cristallizzata in varie circolari, in particolare nella n. 15 dell'1.02.2002, nella n. 81 del 6.11.2002, nella n. 35 del 4.08.2004.

Non adeguandosi a questa interpretazione la sentenza del giudice regionale avrebbe pertanto errato.

L'interpretazione della Agenzia non trova fondamento nella disciplina positiva.

Innanzitutto è utile ribadire che le circolari invocate dalla Agenzia, di segno interpretativo opposto rispetto alla decisione impugnata, sono irrilevanti ai fini della lettura della disciplina, non costituendo fonte di interpretazione autentica della norma e costituendo al più un utile strumento per la ricerca e la ricostruzione del significato di una norma, senza che il giudice sia tenuto ad applicarle.

Quanto alla questione controversa, la giurisprudenza di legittimità ha negli ultimi anni ripetutamente ribadito" che in tema di plusvalenze realizzate mediante la cessione di terreni edificabili e con destinazione agricola, la scelta del contribuente di calcolare il valore del bene ex art. 7 della L. n. 448 del 2001, in deroga al sistema ordinario, facendo redigere apposita perizia giurata ed effettuando il relativo versamento, non determina alcun vincolo nella successiva vendita e non limita pertanto la facoltà di alienare il bene ad un prezzo inferiore, sicché, in questa ipotesi, deve escludersi la decadenza del contribuente dal beneficio e la possibilità per l'Amministrazione finanziaria di accertare la plusvalenza secondo gli ordinari criteri (Cass., Sez. 6-5, ord. n. 24310/2016; ord. n. 19242/2016; ord. n. 25721/2014).

L'art. 7 prevede infatti un procedimento scandito da tre momenti: 1) la determinazione del valore del terreno mediante una perizia di stima nel termine di legge (1.1.2002); 2) il versamento di una imposta sostitutiva del 4% sul valore stimato in perizia; 3) l'esecuzione del versamento nei termini indicati dalla normativa;

costituendo peraltro tale valore quello normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, di registro, ipotecarie e catastali, l'eventuale cessione ad un prezzo inferiore non da diritto al recupero di minusvalenze. Il prezzo di cessione più basso non determina tuttavia nessuna decadenza dal beneficio, sicchè all'Ufficio è comunque impedito riprendere il calcolo delle plusvalenze secondo il criterio previsto dagli artt. 67 e 68 del TUIR, partendo cioè dal vecchio valore di acquisto.

In conclusione il ricorso è infondato e va rigettato.

Considerato che le incertezze interpretative sulla disciplina sono state superate successivamente alla introduzione del presente giudizio, sussistendo pertanto i presupposti per la compensazione delle spese di causa;

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; compensa le spese.

Così deciso in Roma, il giorno 26 aprile 2018.

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza