Ordinanza del 22/07/2019 n. 19642 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 6

Testo

Intitolazione:

Accertamento imposte - Attività istruttoria- Redditi diversi - Plusvalenza da cessione di terreni edificabili - Possibilità di estensione della plusvalenza anche per la cessione di edifici nonostante il diverso regime fiscale - Esclusione.

Massima:

In materia di IRPEF, ai fini della tassazione separata, quali redditi diversi, delle plusvalenze realizzate a seguito di cessioni, a titolo oneroso, di terreni dichiarati edificabili in sede di pianificazione urbanistica, l'alternativa fra "edificato" e "non edificato" non ammette un "tertium genus"; ne consegue che la cessione di un edificio, anche ove le parti abbiano pattuito la demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria, non può essere riqualificata dall'amministrazione finanziaria come cessione del terreno edificabile.

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

Testo:

Rilevato che:

- in controversia relativa ad impugnazione di un avviso di accertamento di una plusvalenza realizzata nella cessione, per la quota di comproprietà pari al 50 per cento dell'intero, di un terreno edificabile su cui insisteva un complesso immobiliare, con la sentenza impugnata la CTR rigettava l'appello della contribuente avverso la sfavorevole sentenza di primo grado confermando la tesi dell'amministrazione finanziaria che, in ragione della comune intenzione delle parti, anche dedotta dal comportamento successivo alla stipula, aveva riqualificato il contratto come cessione non dei fabbricati bensì del terreno edificabile su cui gli stessi insistevano;

- avverso tale statuizione la contribuente propone ricorso per cassazione affidato a quattro motivi, cui non replica per iscritto l'intimata;

- sulla proposta avanzata dal relatore ai sensi del novellato art. 380 bis c.p.c., risulta regolarmente costituito il contraddittorio.

Considerato che:

1. Con il primo e secondo mezzo di cassazione la ricorrente lamenta la violazione del proprio diritto di difesa e del principio del contraddittorio, per essere stato celebrato il giudizio di appello in sua incolpevole assenza, non essendole stata data comunicazione dell'udienza di trattazione.

2. I motivi, che sono strettamente connessi tra loro e che, pertanto, vanno esaminati congiuntamente, sono fondati e vanno accolti pur non comportando la cassazione con rinvio della causa alla competente CTR. 3. Invero, "Nel processo tributario, la trattazione dell'appello in pubblica udienza, senza preventivo avviso alla parte" - come accaduto nel caso di specie, per come si desume incontrovertibilmente dall'attestazione in tal senso rilasciata dal funzionario della segreteria della Commissione tributaria regionale ed allegata al ricorso in esame - "costituisce una nullità processuale che travolge, per violazione del diritto di difesa, la sentenza successiva, ma non determina la retrocessione del processo alla commissione tributaria regionale, ove non siano necessari accertamenti di fatto nel merito e debba essere decisa una questione di mero diritto, atteso che il principio costituzionale della ragionevole durata del processo impedisce di adottare decisioni che, senza utilità per il diritto di difesa o per il rispetto del contraddittorio, comportino l'allungamento dei tempi del giudizio" (Cass., Sez. 5, Sentenza n. 27496 del 30/12/2014).

3. Sulla scorta di tale principio deve, quindi, passarsi all'esame degli altri motivi di ricorso con cui vengono dedotte violazioni di legge ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3. Segnatamente, con il terzo mezzo di cassazione, la ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione del D.P.R. n. 917 del 1986, art. 67, sostenendo che oggetto di cessione era un bene che non generava plusvalenza da assoggettare a tassazione tra i redditi diversi mentre con il quarto deduce la violazione e falsa applicazione del D.P.R. n. 600 del 1973, art. 38, comma 3, sostenendo che tale disposizione non consentiva all'amministrazione finanziaria di procedere a rettifica della dichiarazione dei redditi sulla base di una diversa interpretazione degli effetti del contratto, operata ex dall'agenzia fiscale, anche in violazione dell'art. 1362 c.c., guardando alla comune intenzione delle parti, anche dedotta dal comportamento successivo alla stipula.

4. Con tali motivi, da esaminarsi pure congiuntamente, viene riproposta la questione dell'applicazione della disciplina sulle plusvalenze da cessione di terreni edificabili anche alle cessioni di edifici, qualora l'intento speculativo edilizio prevalga rispetto allo scambio tra beni o alla cessione di beni contro prezzo. Orbene, questa Corte, con recenti pronunce (Cass., Sez. 5, Sentenza n. 5088 del 21/02/2019; conf. Cass. n. 5089 e n. 5900 del 2019) emesse in casi del tutto analoghi, dopo aver ripercorso l'orientamento giurisprudenziale di legittimità e, in particolare, le argomentazioni sviluppate da Cass. n. 7853 del 2016, ha affermato che "In tema di IRPEF, ai fini della tassazione separata, quali "redditi diversi", delle plusvalenze realizzate a seguito di cessioni, a titolo oneroso, di terreni dichiarati edificabili in sede di pianificazione urbanistica, l'alternativa fra "edificato" e "non edificato" non ammette un "tertium genus", con la conseguenza che la cessione di un edificio, anche ove le parti abbiano pattuito la demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria, non può essere riqualificata dall'Amministrazione finanziaria come cessione del terreno edificabile sottostante, neppure se l'edificio non assorbe integralmente la capacità edificatoria residua del lotto su cui insiste, essendo inibito all'Ufficio, in

sede di riqualificazione, superare il diverso regime fiscale previsto tassativamente dal legislatore per la cessione di edifici e per quella dei terreni".

6. L'applicazione di tale principio giurisprudenziale al caso di specie, in cui si verte in ipotesi di cessione di fabbricati insistenti su terreni comunque edificabili, comporta l'accoglimento dei motivi di ricorso e la cassazione della sentenza impugnata con decisione nel merito, ex art. 384 c.p.c., di accoglimento dell'originario ricorso della contribuente. La risoluzione della controversia sulla base di un orientamento giurisprudenziale sopravvenuto al giudizio, costituisce valida ragione di integrale compensazione delle spese processuali.

P.Q.M.

accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie l'originario ricorso della contribuente, compensando interamente le spese processuali.

Così deciso in Roma, il 17 aprile 2019.

Depositato in Cancelleria il 22 luglio 2019

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza