

23702.18



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SEZIONE TRIBUTARIA**

Oggetto:  
impugnazione di  
avvisi accertamento  
IRPEF 2000

Composta da  
Pietro Campanile - Presidente -  
Giuseppe Locatelli - Consigliere -  
Riccardo Guida - Consigliere rel. -  
Luigi D'Orazio - Consigliere -  
Marcello M. Fracanzani - Consigliere -  
ha pronunciato la seguente

R.G.N. 2757/2012  
Cron. 23702  
UC - 17/07/2018

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 2757/2012 R.G. proposto da  
AGENZIA DELLE ENTRATE, in persona del direttore *pro tempore*,  
rappresentata dall'Avvocatura Generale dello Stato, con domicilio legale in  
Roma, via dei Portoghesi, n. 12, presso l'Avvocatura Generale dello Stato.

2910  
- 2518

- *ricorrente* -

contro

(omissis) (omissis) (omissis) rappresentati e  
difesi dall'avv. (omissis) e dall'avv. (omissis) elettivamente  
domiciliati in (omissis) presso lo studio dell'avv. (omissis)

(omissis)

- *controricorrenti* -

avverso la sentenza della Commissione tributaria regionale della  
Lombardia, sezione n. 6, n. 161/06/10, pronunciata il 19/11/2010,  
depositata il 2/12/2010.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 17 luglio 2018 dal  
Consigliere Riccardo Guida.

## FATTI DI CAUSA

(omissis) (omissis) e (omissis) hanno impugnato gli avvisi di accertamento che avevano recuperato a tassazione, ai fini IRPEF, ai sensi degli artt. 81, 82 TUIR (vigenti *ratione temporis*), per l'anno 2000, plusvalenze non dichiarate derivanti dal contratto di permuta con il quale, in data (omissis) essi avevano ceduto alla Cooperativa (omissis) Sri terreni, con annesso rustico, in (omissis) verso l'acquisto di tre villette unifamiliari da costruire su quei terreni ad opera della Cooperativa.

I contribuenti, nelle rispettive dichiarazioni dei redditi, non avevano inserito alcuna plusvalenza derivante dalla permuta dei terreni, ritenendo che si dovessero considerare anche i costi dei terreni, confinanti con quelli dati in permuta, che essi avevano acquistato in esecuzione della convenzione (per l'attuazione del piano) di lottizzazione stipulata con il Comune, in ragione dell'unicità dell'operazione.

La Commissione tributaria provinciale di Milano accolse i ricorsi e la decisione è stata confermata dalla Commissione tributaria regionale della Lombardia (*hinc*: CTR) con la sentenza in epigrafe, in forza di questa considerazione: «come ben evidenziato dai giudici di primo grado, non si è determinata alcuna plusvalenza, atteso che il valore indicato nell'atto di permuta deve essere considerato non sulla base della superficie ceduta, ma sulla possibilità edificatoria della superficie stessa.» (cfr. pag. 2 della sentenza impugnata).

Per la cassazione ricorre l'Agenzia delle entrate, per un motivo; resistono i contribuenti con controricorso.

Il Procuratore Generale Giovanni Di Leo ha depositato conclusioni scritte nelle quali ha chiesto il rigetto del ricorso.

## RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Unico motivo di ricorso: «Violazione e falsa applicazione degli artt. 67 e 68 TUIR (già artt. 81 e 82), in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.».

L'Ufficio lamenta che la CTR avrebbe violato gli artt. 67, 68 del TUIR, applicabili *ratione temporis*, secondo cui le plusvalenze tassabili derivanti dalla cessione dei terreni, con intento speculativo, sono costituite dalla



differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta e il prezzo di acquisto (o il costo di costruzione) del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene.

Rimarca che, nella specie, per l'individuazione dei costi inerenti al bene ceduto, non è corretto fare riferimento ad altri cespiti che, pur rientrando in una più ampia operazione economica, in virtù della convenzione di lottizzazione, non sono stati oggetto del contratto di permuta.

#### 1.1. Il motivo è infondato.

In disparte la *quaestio facti* relativa all'effettiva elisione o meno di ogni plusvalenza derivante dalla permuta dei terreni laddove, ai fini del relativo calcolo, si sommino anche i costi, sostenuti dai contribuenti, per l'acquisto di aree limitrofe poi cedute, a titolo gratuito, al Comune, in adempimento della convenzione di lottizzazione, il fulcro della vertenza consiste nello stabilire se tra i "costi inerenti" cui si riferisce l'art. 68, comma 1, TUIR (attuale art. 82), debbano essere annoverati anche quelli di acquisto delle aree che il contribuente, successivamente, cede, a titolo gratuito, al Comune, in adempimento della convenzione di lottizzazione.

La Corte, di recente, ha risolto in senso affermativo la questione, enunciando il seguente principio di diritto, che il Collegio condivide: «Ai fini della determinazione della plusvalenza derivante dalla cessione di terreni edificabili, l'atto con il quale il proprietario di un bene inserito in una convenzione di lottizzazione cede gratuitamente al Comune la proprietà delle aree destinate all'urbanizzazione, costituisce l'adempimento dell'obbligazione assunta con la vendita del terreno ed accettata preventivamente dall'ente con la stipula della convenzione urbanistica, sicché deve essere qualificato quale costo successivo "inerente", in quanto necessario per la realizzazione della lottizzazione, con conseguente deducibilità dello stesso, avente natura analoga alle spese incrementative del bene.» (Cass. 30/05/2018, n. 13633).

In altri termini, applicando tale *regula iuris* alla fattispecie concreta in esame, costo inerente al bene dato in permuta, ai fini della determinazione della plusvalenza derivante dalla cessione del cespite, con finalità speculativa, è anche quello sostenuto dai contribuenti per l'acquisto dei



terreni limitrofi poi trasferiti, a titolo gratuito, all'ente locale in adempimento della convenzione di lottizzazione, in funzione dell'attuazione del complessivo piano edificatorio.

È, quindi, corretta la decisione della CTR che, per la determinazione della plusvalenza derivante dalla cessione, disattendendo la tesi erariale, ha ritenuto che non si potesse prescindere dai costi comunque correlati all'attuazione dell'"iniziativa urbanistica", per usare le parole della sentenza impugnata (*ibidem*).

2. Ne consegue il rigetto del ricorso.

3. Le spese del giudizio di legittimità vanno compensate, tra le parti, per il recente formarsi dell'indirizzo nomofilattico che ha orientato la definizione della controversia.

**P.Q.M.**

rigetta il ricorso;

compensa, tra le parti, le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 17 luglio 2018

Il Presidente  
(Pietro Campanile)

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
L. 14 SET 2018

10 SET 2018  
CANCELLERIA

CANCELLERIA

17 SET 2018