



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE
DI CAMPANIA

SEZIONE 25

riunita con l'intervento dei Signori:

☐	VERRUSIO	MARIO	Presidente e Relatore
☐	IAZZETTI	ALESSANDRO	Giudice
☐	D'AVINO	RAFFAELE	Giudice
☐			
☐			
☐			
☐			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 1901/2018
depositato il 02/03/2018

- avverso la pronuncia sentenza n. 5080/2017 Sez:2 emessa dalla Commissione
Tributaria Provinciale di CASERTA
contro:

AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE CASERTA
VIA SANTA CHIARA 44

proposto dagli appellanti:

[REDACTED]

difeso da:

DE FALCO ANNA

VIALE SAN J.M. ESCRIVA' 62 81100 CASERTA CE

difeso da:

GIUNTA CALOGERO

VIALE SAN J.M. ESCRIVA' 62 81100 CASERTA CE

Atti impugnati:

AVVISO DI ACCERTAMENTO n° TF7010600986/2016 IRPEF-ALTRO 2011

SEZIONE

N° 25

REG.GENERALE

N° 1901/2018

UDIENZA DEL

15/10/2018 ore 10:00

N° 9112/2018

PRONUNCIATA IL:

15/10/2018

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

22/10/2018

Il Segretario

[Signature]

[Signature]

Visto e letto l'appello di ~~Ministero delle Entrate~~;

Letta la sentenza appellata di cui in epigrafe;

Visto e letto l'atto di costituzione di Agenzia delle Entrate;

Visti e letti tutti gli atti e documenti presenti ed acquisiti al fascicolo;

Trattata la controversia come da verbale di udienza;

premessso

-che la presente sentenza è redatta ai sensi del combinato disposto ex art. 1 co. 2 D.L. vo 546/1992 e 132 cpc nonchè art. 36 co. 2 D.L. vo 546/1992;

rilevato

-che la sentenza appellata ha rigettato il ricorso contribuente avverso avviso di accertamento, relativo al periodo di imposta 2011, per asserita plusvalenza non dichiarata derivante dalla cessione (pro quota) di terreno edificabile;

-che la parte contribuente appella, criticando il deciso e riproponendo le censure rigettate, in particolare insistendo sulla violazione dell'art. 7 L. 448/2001, attesa la pacifica intervenuta e perfezionata rivalutazione ai sensi della detta disposizione nel 2010, e la assenza, rispetto a questo valore rivalutato, di qualsiasi plusvalenza, essendo anzi stato ceduto il bene a valore inferiore;

-che l'Agenzia resiste invocando proprie circolari nonché anche un precedente della Corte di Cassazione che sembrerebbe sostenere la tesi, ritenuta nella sentenza appellata, per la quale il valore di vendita inferiore al valore della rivalutazione implica l'applicazione delle ordinarie regole per la determinazione della plus valenza, prescindendo dal valore rivalutato;

ritenuto

-che francamente al Collegio appare -attesa la chiarezza della Legge- sconcertante che si sia potuta affermare anche nelle circolari dell'Agenzia (organo tecnico che dovrebbe saper interpretare la Legge e dovrebbe essere a conoscenza del principio di capacità contributiva) una tesi che implica una sorta di rinunzia alla rivalutazione, ai fini propri per la quale è stata prevista, in caso di vendita successiva a prezzo inferiore di mercato a quello rivalutato;

-che invero ai sensi dell'art. 12 disp. prel. c.c. le disposizioni vanno applicate nel (per la verità la disposizione dice: "... non si può attribuire altro...") senso fatto palese dal significato proprio delle parole e dalla intenzione del legislatore; orbene:

- il primo comma dell'art. 7 cit. stabilisce inequivocamente: "Agli effetti della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze di cui all'articolo 81, comma 1, lettere a) e b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, per i terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del 1 gennaio 2002, può essere assunto, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore a tale data determinato sulla base di una perizia giurata di stima, cui si applica l'articolo 64 del codice di procedura civile, redatta da soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili, a condizione che il predetto valore sia assoggettato ad una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, secondo quanto disposto nei commi da 2 a 6."; dunque afferma che il valore da assumere come sottraendo (per la determinazione della eventuale plusvalenza) può essere esattamente quello rivalutato: e tanto basta per escludere una diversa individuazione,

laddove sia fatto valere tale valore dal contribuente;

- il comma 6 dell'art. 7 cit., sul quale sostanzialmente ragiona, come se fosse avulso dalla complessiva normativa, la Agenzia (e ha ragionato unicamente la sentenza appellata) recita: *"La rideterminazione del valore di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola di cui ai commi da 1 a 5 costituisce valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale."*; dunque esso si riferisce al valore "normale minimo" attuale non al valore iniziale della plusvalenza da valere quale sottraendo: cioè non è riferito a valori propri per la determinazione della plusvalenza, che è diversamente normato esclusivamente e propriamente dal primo comma;

-che del resto è evidente la ratio della complessiva disposizione: anticipare il pagamento della rivalutazione da scontare eventuale in sede successiva per la eventuale plusvalenza (comma 1), e stabilire nuovi valori per l'attuale imposizione (ult. comma);

-che l'ultimo comma della citata disposizione consentiva al massimo la determinazione del valore di vendita ai fini del registro, ma non negare il valore del sottraendo applicato (e nel caso incredibilmente poi, come emerge dall'accertamento gravato, il valore del minuendo rimane il prezzo dichiarato di vendita del bene, nel caso euro 339.400,00 inferiore al valore rivalutato 360.000,00);

-che ciò non significa, come incidentalmente afferma la sentenza, che diversamente l'Agenzia non abbia potere di accertamento, ma avrebbe dovuto accertare quanto al sottraendo (cioè al prezzo iniziale) il minor valore rispetto a quello dichiarato alla data di rivalutazione ovvero il maggior valore finale (minuendo) rispetto a quello dichiarato;

-che nel caso l'Agenzia non ha accertato né l'uno né l'altro, ma ha semplicemente ritenuto di negare la opzione, in luogo del costo o valore di acquisto, per il valore rivalutato alla data di rivalutazione, applicato ed invocato dalla contribuente, per aver venduto ad un prezzo inferiore a tale valore, negazione che non le è consentita dalla legge;

-che in particolare costituiscono pure suggestioni, peraltro contrarie alla dinamica di mercato e soprattutto al principio di capacità contributiva, gli argomenti diretti a sostenere la tesi affermata: è ovvio

- della omessa indicazione in atto di vendita del valore rivalutato quale "opzione" verso la determinazione nelle forme ordinarie della plusvalenza (prescindendo dal valore rivalutato e dalla relativa data), perché non è prevista da alcuna norma la dichiarazione nell'atto di vendita e perché la omissione in atto neppure sostanzialmente è indicativa della scelta, che invece risulta fatta nella apposita sede della dichiarazione dei redditi;
- del necessario aumento del prezzo di valore degli immobili nel tempo, sicché dovrebbe presumersi un valore iniziale alla data della rivalutazione inferiore e dunque incerto rispetto a quello dichiarato, perché l'assunto, derivato dalla nozione tecnica microeconomica classica (id est: ragionieristica) di ritenuta natura di beni rifugio degli immobili e segnatamente dei terreni edificabili, è stato sconfessato dalla crisi sub-prime del 2007, e decisamente perché sposta l'attenzione su ciò che non è stato contestato -e cioè un valore così inferiore alla data di rivalutazione di quello rivalutato da risultare incerto e simile al valore iniziale di acquisto-;

-che neppure è possibile utilizzare il dedotto infondato argomento del necessario nella

accezione speculare dello "aumento del prezzo nel tempo degli immobili", come pure adombra l'Agenzia, per evidenziare una sorta di elusione, ossia l'essersi avvalso della rivalutazione per eliminare la plusvalenza, perché in tal caso difetta qualsiasi prova, posto che non tutte le cessioni di immobili determinano necessaria plusvalenza, e perché non risulta contestata la rivalutazione e dimostrato un valore alla data di rivalutazione (2010) molto inferiore a quanto dichiarato in rivalutazione;

-che infatti l'Agenzia in accertamento non procede ad alcuna contestazione e prova di valori diversi da quelli emergenti, che anzi fa propri;

-che neppure contesta una simulazione del prezzo di vendita finale;

-che dunque l'avviso gravato, fondato solo sulla negazione della opzione applicata, è palesemente infondato;

-che in conclusione l'appello va accolto per solo questo motivo, mentre gli altri riproposti motivi di appello sono palesemente infondati:

- quanto alla sottoscrizione dell'avviso da parte di funzionario idoneamente delegato dal Capo dell'Ufficio, si osserva che l'Agenzia ha dato prova della legittimazione versando la delega agli atti, che vede proprio come diretta e nominativamente individuata il Capo Team [REDACTED], avente idonea qualifica;

- quanto al difetto di motivazione, l'avviso risulta motivato sui presupposti e ragioni giuridiche della pretesa, che poi le ragioni espresse siano infondate è altra questione;

-che le questioni vagliate in espresso esauriscono il devolutum sottoposto alla Sezione, essendo stati toccati tutti gli aspetti rilevanti a norma dell'art. 112 c.p.c., in aderenza al principio sostanziale di corrispondenza tra il chiesto e pronunciato (come chiarito dalla giurisprudenza costante, ex plurimis, per le affermazioni più risalenti, Cassazione civile, sez. II, 22 marzo 1995 n. 3260 e, per quelle più recenti, Cassazione civile, sez. V, 16 maggio 2012 n. 7663);

-che gli argomenti di doglianza non espressamente esaminati sono stati dal Collegio ritenuti non rilevanti ai fini della decisione e comunque inidonei a supportare una conclusione di tipo diverso;

-che per effetto dell'accoglimento vanno governate le spese del doppio grado;

-che il Collegio ritiene di compensare quelle del primo grado in presenza di circolari dell'Agenzia sulla questione giuridica, che, sebbene manifestamente errate, imponevano all'Ufficio Locale di procedere nei sensi di cui all'avviso, mentre quelle di secondo grado vanno poste a carico dell'Agenzia (perché ha resistito nonostante la recente giurisprudenza della Suprema Corte che si è espressa negli esatti termini qui svolti di risoluzione della questione, indicata pertinentemente dalla contribuente già in appello, Ordinanza n. 24141/2017) e si liquidano in dispositivo;

PQM

La Commissione Tributaria Regionale di Napoli, sez. 25^a, definitivamente pronunciando sull'appello in epigrafe indicato, disattesa ogni diversa richiesta eccezione o istanza, così decide:

- I. Accoglie l'appello della contribuente e, in riforma della sentenza appellata, annulla l'avviso di accertamento impugnato;
- II. Compensa interamente tra le parti le spese del primo grado;
- III. Condanna l'Agenzia a rifondere le spese del presente grado alla parte contribuente

R.G. 1901/2018

che liquida in complessivi euro 1.120,00 (millecentoventi/00), di cui 120 per contributo unificato, oltre IVA e Cassa se dovuti e nella misura di Legge (ed esclusa ogni altra maggiorazione in quanto la difesa è di commercialista), che attribuisce ai difensori in solido tra loro dr. Calogero Giunta e dr.ssa Anna De Falco, che hanno dichiarato di averne fatta anticipazione.

Così deciso in Napoli nella C.d.C. Del 15 ottobre 2018.

Il Presidente estensore

(M. Verrusio)



quidi in
ato unifi
na magg
ri in soli
ato di avv
Napoli