

IMPOSTE SUL REDDITO

Plusvalenza su espropri in zona F: ulteriore conferma di interpretazione

di **Giancarlo Falco**

Qualche mese fa avevamo [già analizzato su questo quotidiano](#) la problematica riferita all'eventuale tassazione della plusvalenza su espropri di terreni collocati in zona F.

Avevamo riportato che, con riferimento all'**indennità di esproprio**, l'art. 11 della menzionata legge, ed, in particolare, il comma 5, qualifica come plusvalenza le somme *“conseguenti alla percezione, da parte di soggetti che non esercitano imprese commerciali, di indennità di esproprio o di somme percepite a seguito di cessioni volontarie nel corso di procedimenti espropriativi nonché di somme comunque dovute per effetto di acquisizione coattiva conseguente ad occupazioni di urgenza divenute illegittime relativamente a terreni destinati ad opere pubbliche o ad infrastrutture urbane all'interno delle **zone omogenee di tipo A, B, C, D** di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, definite dagli strumenti urbanistici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica ed economica e popolare di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni [...]”*.

Il tenore letterale della norma disciplina, dunque, come tassabili le sole plusvalenze derivanti da terreni collocati all'interno di determinate zone omogenee, a nulla rilevando l'eventuale edificabilità delle stesse (come invece è previsto nel caso di cessione di aree fabbricabili).

Nel merito si era espressa anche la Corte di **Cassazione**, sancendo che *“in tema di imposte sui redditi, l'art. 11, comma 5, della legge 30 dicembre 1991, n. 413, sottopone a tassazione le plusvalenze conseguenti alla percezione di indennità di esproprio **in relazione alla mera collocazione dei suoli nelle zone omogenee di tipo A, B, C, D di cui al d.m. 2 aprile 1968, senza operare alcuna distinzione tra aree aventi vocazione edificatoria e terreni agricoli**, sicché, ai fini dell'assoggettamento ad imposizione, è irrilevante che l'area espropriata si trovi, secondo le previsioni del locale piano regolatore, all'interno di zone altrimenti definite (nella specie “zona agricola normale” e “zona di rispetto infrastrutturale e urbanistico”), poiché ciò che rileva è la destinazione effettiva del bene (Rigetta, Comm. Trib. Reg. Napoli, 07/03/2006)”* (Cass. Civ., Sez. V, n. 652 del 18/01/2012).

Se il tenore letterale della norma sembrava non lasciare adito a molte interpretazioni, diverso invece è stato spesso l'approccio dell'Amministrazione finanziaria che, addirittura, ha ritenuto che un'eventuale esclusione dal pagamento dell'imposta per i soli terreni che cadono in una zona piuttosto che un'altra violerebbe i principi costituzionale di **parità di trattamento** (art. 3 della Costituzione) e della **capacità contributiva** (art. 53 della Costituzione) e non

risponderebbe ad alcuna logica di razionale distribuzione del carico fiscale secondo principi di equità.

Fortunatamente per i contribuenti tali tesi sono state confutate in sede contenziosa.

Sul punto, infatti, si è recentemente espressa la **Commissione Tributaria Provinciale di Benevento con la sentenza n. 268/03/15 del 19 marzo 2015** in cui i giudici hanno confermato che *“l’inserimento dei terreni nella zona omogenea di tipo F darebbe luogo all’esclusione dell’applicabilità della tassazione delle indennità di esproprio percepite, per cui verrebbe meno l’assoggettamento dei terreni all’imposta richiesta. Non si condivide quanto esposto dall’Agenzia delle Entrate allorquando afferma che le cessioni volontarie nell’ambito del procedimento espropriativo in zona F sono sottoposte alle disposizioni contenute nell’art. 68 del TUIR, che prevede la tassazione separata per le cessioni dei terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria con aliquota media.*

Viceversa, trattandosi di procedura espropriativa va applicato quanto previsto dalla L. n. 413/91 che espressamente indica quali categorie di terreni devono essere sottoposti alla tassazione per plusvalenza.

Il mancato inserimento della categoria omogenea di tipo F nella normativa deve significare la non assoggettabilità a tassazione di tali terreni e questo anche indipendentemente dalla suscettibilità edificatoria o meno del terreno”.

I giudici di prime cure, pertanto, hanno sostenuto **l’interpretazione letterale della norma** accogliendo il ricorso del contribuente e condannando l’ufficio alla refusione delle spese di giudizio.