



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE

DI BRESCIA

SEZIONE 5

riunita con l'intervento dei Signori:

- |                          |            |         |            |
|--------------------------|------------|---------|------------|
| <input type="checkbox"/> | PIANTA     | DONATO  | Presidente |
| <input type="checkbox"/> | ALESSI     | LUIGI   | Relatore   |
| <input type="checkbox"/> | CALDARELLI | LORENZO | Giudice    |
| <input type="checkbox"/> |            |         |            |
| <input type="checkbox"/> |            |         |            |
| <input type="checkbox"/> |            |         |            |
| <input type="checkbox"/> |            |         |            |

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. [ ]  
depositato il 12/04/2017

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° [ ]/2016 IRPEF-ALTRO 2011  
contro:  
AG. ENTRATE DIR. PROVIN. UFF. CONTROLLI-LEGALE BRESCIA

proposto dal ricorrente:

[ ]

difeso da:

[ ]

- sul ricorso n. [ ]  
depositato il 12/04/2017

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° [ ]/2017 IRPEF-ALTRO 2014  
contro:  
AG. ENTRATE DIR. PROVIN. UFF. CONTROLLI-LEGALE BRESCIA

proposto dal ricorrente:

[ ]

difeso da:

[ ]

SEZIONE

N° 5

REG.GENERALE

N° [ ] (riunificato)

UDIENZA DEL

18/09/2017 ore 09:00

N° [ ]

PRONUNCIATA IL:

18/09/2017

DEPOSITATA IN  
SEGRETARIA IL

16/10/2017

Il Segretario

IL SEGRETARIO  
(Mancini Miriam)

[ ]



PER COPIA CONFORME

Brescia li 03/11/2017  
IL SEGRETARIO DI SEZ.

[ ]

[redacted]  
[redacted] e [redacted] (RGR [redacted]) entrambi difesi dall'avvocato Mauro  
[redacted] , hanno impugnato con distinti ricorsi , rispettivamente , l'avviso [redacted] e  
[redacted] con i quali l'Agenzia accerta una plusvalenza ( di € 10.391,47 per [redacted] e di  
€ 29.067,20 per [redacted] ) realizzata attraverso la vendita di immobili datata 19/05/2011 .

**I ricorsi sono stati riuniti .**

Deducono i seguenti motivi : vizio di motivazione in diritto e illogicità in fatto dell'avviso ;  
inesistenza e/o nullità dell'avviso per omessa indicazione degli elementi di cui all'art. 7 L. 212 ;  
illegittimità delle sanzioni irrogate ; violazione ed eccesso di potere per inesistenza giuridica  
dell'atto impositivo per carenza del potere dirigenziale del delegante o di chi ha sottoscritto  
l'avviso di accertamento.

L' Agenzia delle Entrate nella sua costituzione in giudizio, contesta le argomentazioni della  
ricorrente e chiede il rigetto del ricorso.

Il difensore, con memorie del 7 luglio 2017, ribadisce quanto dedotto in ordine alla carenza  
del potere dirigenziale allegando ordinanza n. 12960/17 della Cassazione e Sentenza della  
CTR Lombardia .

L'Agenzia , a suo volta con memorie del 13/07/2017, deposita documentazione inerente la  
dedotta carenza del potere dirigenziale .

La questione origina dal fatto che i ricorrenti unitamente ad altri soggetti, cedevano alla società  
[redacted], alcuni fabbricati per l'importo di € 540.000,00 che, come da *motivazione*  
*" sono stati oggetto di un provvedimento autorizzativo edilizio rilasciato dal Comune di Brescia*  
*finalizzato alla costruzione di un nuovo edificio residenziale attraverso la demolizione di quelli*  
*preesistenti su un'area urbana localizzata in Brescia presso Via [redacted]...dalla lettura*  
*del contratto preliminare risulta evidente che il reale oggetto della compravendita non era il*  
*fabbricato bensì il terreno sul quale esso insisteva .."*

In ordine a quanto dedotto dalle parti, osserva :

che l'ufficio ritiene oggetto della compravendita non era il fabbricato bensì il terreno sul quale  
esso insisteva ;

che le parti contestano tale affermazione in quanto non logica e non coerente con il reale  
oggetto del contratto di compravendita , ossia fabbricati con dati catastali ben determinati e  
precisi che si evincono dall'atto notarile ;

che nella fattispecie è pacifica, per stessa ammissione dell'ufficio finanziario - pag 3 avviso -  
*" la contribuente aveva ceduto alcuni fabbricati ( categoria A 3 , C3 e C6 censiti in catasto al*  
*foglio [redacted], mappale [redacted], sub 1, 2 e 3 )"* ;

- che la cessione come identificata dall'Ufficio è debitamente documentata dalla copia dell'atto  
redatto dal Notaio [redacted], allegato al ricorso ;

che non si connota di pregio giuridico la tesi dell'A.F. secondo cui *" il reale oggetto della*  
*compravendita non era il fabbricato bensì il terreno su cui insisteva "* ;

- che l'assunto - all'evidenza - sconta una inammissibile forzatura concettuale e interpretativa  
della norma più volte citata, per effetto della quale il fabbricato ubicato all'interno di aree

RGR

soggette a pianificazione di recupero si trasforma, per questo e solo per questo, da fabbricato a terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria ;

- che , in tal senso si è pronunciata la Cassazione con ordinanza n. 7708 /17 che enuncia :

*" in materia di imposte sui redditi, come risulta dagli artt. 81, comma 1, lett. b) ( ora 67 ) e 16 ( ora 17 ) , comma 1 , lett. g) bis, del DPR 917/1986, sono soggette a tassazione separata, quali " redditi diversi " , le " plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria e non anche quelle di terreni già edificati - cfr. Cass. n. 4150/2014 ; n. 15629/2014 , ove si è specificatamente ritenuto che la ratio dell'art. 67 TUIR è volta ad assoggettare ad imposizione la plusvalenza che ...scaturisce non in virtù di un'attività produttiva del proprietario o possessore, ma per l'avvenuta destinazione edificatoria in sede di pianificazione urbanistica del terreni. Pertanto, risultando oggetto dell'atto un fabbricato e, quindi, un terreno già edificato , tale entità sostanziale non poteva essere mutata ( con conseguente incongruenza di ogni diversa riqualificazione ) in terreno suscettibile di potenzialità edificatoria, sulla base di presunzioni derivate da elementi soggettivi, interni alla sfera dei contraenti , e, soprattutto, la cui realizzazione è futura ( rispetto all'atto soggetto a tassazione ) eventuale e rimessa alla potestà di soggetto diverso da quello interessato dall'imposizione fiscale " ;*

- che tale enunciato trova conferma nelle ulteriori ordinanze della Cassazione n. 15920/2017 del 26 /6/2017 e n. 19129/2017 del 1/08/2017 .

Considerato che quanto dedotto con le ragioni di cui al primo motivo, trova conferma oltre che nella giurisprudenza della Cassazione citata nel ricorso, anche nel disposto delle recentissime ordinanze riportate, assorbiti gli altri motivi, conclude per accogliere i ricorsi riuniti .

**P Q M**

**ACCOGLIE I RICORSI RIUNITI . CONDANNA L'AGENZIA RIFONDERE LE SPESE DI LITE LIQUIDATE IN COMPLESSIVI € 2.877,00.**

Brescia 18 Settembre 2017

IL RELATORE



IL PRESIDENTE

