

## **COMM. TRIB. PROVINCIALE BRESCIA - 83/02/2011**

### **Fatto**

L'Ufficio recuperava a tassazione irpef una plusvalenza per la cessione di un terreno. Il bene in questione, acquistato nel 1966, era stato oggetto della rivalutazione di cui all'art.7 L.448/01 comma 1: "per i terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del 1 gennaio 2002, può essere assunto, in luogo del costo o valore d'acquisto, il valore a tale data determinato sulla base di una perizia giurata di stima, a condizione che il predetto valore sia assoggettato ad una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi". La rivalutazione consente di abbattere le plusvalenze derivanti dalla vendita di terreni ed aree edificabili assumendo, in luogo del costo di acquisto, il valore determinato sulla base della perizia giurata di stima. Come previsto dalla norma è stata asseverata perizia di stima per un valore di 1.153.240,00 €. La stessa area è stata ceduta nel 2005 per un importo dichiarato di 815.000,00. L'Ufficio, avendo il contribuente ceduto il bene ad un prezzo inferiore al valore di perizia e avendo quindi ritenuto che il contribuente non si fosse avvalso della rivalutazione, ha provveduto a recuperare la plusvalenza ai sensi dell'art.68 DPR 917/86: valore di cessione 815.000,00 € - valore iniziale 89.114,00 € = plusvalenza accertata 725.886,00 €.

### **In diritto**

Il ricorrente sottolinea che il comma 6 art.7 L.448/01 dispone che la rideterminazione del valore d'acquisto dei terreni 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. Secondo il ricorrente il valore normale minimo di riferimento non significa altro che, ai fini delle imposte dirette, la minusvalenza sul corrispettivo inferiore al valore normale (leggasi valore rivalutato) è fiscalmente neutra, e quindi non può essere compensata con plusvalenze eventualmente realizzate su altre vendite di terreni edificabili. Secondo la Commissione, questa interpretazione non è condivisibile in quanto non di stretta derivazione dal comma 6 di cui sopra. Ritiene più corretta, invece, l'interpretazione che ne fa l'Agenzia delle Entrate con la Circ. 15/E del 1/02/2002: per i trasferimenti di terreni "... Per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria", l'ufficio provvede alla rettifica del valore dichiarato se ritiene che il valore venale dei terreni trasferiti sia superiore (testo unico dell'imposta di registro art.51, comma 3). Ovviamente il valore accertato non può essere inferiore a quello rideterminato ai sensi del comma 1 dell'art.7 poiché, come detto, costituisce il valore normale di riferimento.

Qualora, invece, il venditore intenda discostarsi dal valore attribuito al terreno dalla perizia - ad esempio perché il terreno ha subito un deprezzamento per cause naturali o per effetto dell'adozione di nuovi strumenti urbanistici - ai fini delle imposte di trasferimento valgono le regole sulla determinazione della base imponibile dettate dalle singole leggi d'imposta e per il calcolo della plusvalenza deve essere assunto, quale valore iniziale, il costo o il valore d'acquisto del terreno, secondo gli ordinari criteri indicati dall'ex art. 82 del Tuir, ora art.68. Alla Commissione sembra più condivisibile la circolare interpretativa dell'Agenzia. La ratio della normativa dà la possibilità di poter calcolare, in caso di cessione, la plusvalenza sulla differenza tra il valore della cessione e quello rivalutato, anziché su quello d'acquisto. Nel momento in cui non ci si avvale della rivalutazione, cedendo il bene ad un prezzo inferiore, non ci si potrà poi appellare al nuovo valore di ricarico risultante dalla perizia di stima.

Nel merito, il ricorrente eccepisce che il valore di perizia è viziato da un elementare errore di calcolo, perché il perito, per sua stessa ammissione formale del 11/11/2010, non ha

tenuto conto che su un totale di 5.242 mq. ben 2.160 erano destinati alla cessione gratuita al Comune e che, pertanto, il valore complessivo dell'area risultava essere di 678.040,00 a fronte di quello di cessione di 815.000,00 €. La Commissione osserva che il contribuente stesso ha disconosciuto la perizia già all'atto di cessione del 2005, quando il presunto errore peritale non era ancora emerso, laddove ha venduto ad un prezzo così basso rispetto al valore peritato ed anche in giudizio, laddove sostiene che la perizia riporta un errore materiale. Da un lato, il ricorrente insiste per il riconoscimento dell'errore peritale che avrebbe valutato il bene € 1.153.240,00, anziché € 678.040,00 a fronte di un prezzo di vendita di 815.000,00 €, così riconoscendo implicitamente che vi sia stata una plusvalenza; dall'altro, il contribuente critica l'interpretazione della norma dell'Agenzia fiscale che discriminerebbe chi, come nel caso suo, cede l'immobile ad un prezzo inferiore a quello di rivalutazione, realizzando dunque una minusvalenza.

Alla Commissione pare, pertanto, che il contribuente si contraddica e che tenti di adattare e interpretare la legge come meglio si confaccia alla propria specifica situazione. Secondo la Commissione, per poter usufruire di un beneficio fiscale, è necessario che il contribuente rispetti in toto la normativa vigente specificatamente prevista dal legislatore e, pertanto, ritiene il ricorso non meritevole di accoglimento.

Vista la complessità e la difficoltà nell'interpretare la norma di cui sopra, la Commissione ritiene equo compensare le spese.

**P.Q.M.**

La Commissione rigetta il ricorso. Spese compensate.