

Plusvalenza da cessione per l'area edificabile solo potenzialmente

Cassazione

Anche se l'uso è meramente strumentale alla destinazione agricola dei terreni

Alessandra Caputo

Sono assoggettate a tassazione le plusvalenze che derivano dall'utilizzazione del suolo, a qualsiasi titolo e in qualsiasi modo, anche se tale utilizzazione dovesse essere "meramente strumentale" alla destinazione agricola dei terreni. Lo ha deciso la Corte di cassazione con l'ordinanza n. sezionale 736/2024 pubblicata ieri.

Questo il caso: l'agenzia delle Entrate recuperava a tassazione la maggior plusvalenza derivante dalla vendita di un terreno, ritenendo che lo stesso fosse a vocazione edificatoria e non agricola come, invece, riteneva il contribuente.

I giudici di prime cure avevano accolto il ricorso, ritenendo provata la vocazione agricola, mentre quelli di secondo grado riformavano la sentenza e confermavano la maggior tassazione in applicazione dell'articolo 36, comma 2, del Dl 223/2006.

Tale norma dispone che un'area è da considerare "fabbricabile" se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Il contribuente rilevava che dal certificato di destinazione urbanistica del terreno, oggetto della compravendita e della contestazione dell'agenzia delle Entrate, si ricava che gran parte dell'area ceduta

era a destinazione agricola, in parte poi soggetta a fascia di rispetto stradale e in parte ad "area per attrezzature d'interesse generale" o "area per servizi pubblici di quartiere".

L'Agenzia, invece, riteneva che alcune particelle fossero destinate ad "area verde di arredo stradale", "aree per servizi pubblici di quartiere" ed "aree per attrezzature d'interesse generale e a livello urbano" e che anche per le zone agricole fosse ammessa una pur parziale edificabilità.

I giudici della Suprema corte decidono di accogliere la tesi dell'agenzia delle Entrate.

La circostanza, infatti, che il terreno abbia anche solo una utilizzazione edificatoria meramente strumentale alla destinazione agricola



I giudici della Suprema corte hanno accolto la tesi dell'agenzia delle Entrate

dei terreni rende la plusvalenza che si genera, in caso di cessione assoggettabile a tassazione, in quanto anche in tal caso si ha possibilità di costruire sebbene osservando i relativi vincoli e limitazioni.

Non rileva, invece, l'edificabilità consentita esclusivamente con riferimento a strutture poste a servizio dell'utilizzazione pubblica del bene, e quindi riservata alla pubblica amministrazione, in quanto in tal caso l'area è effettivamente da considerarsi non edificatoria al fine della tassazione delle plusvalenze.

Non genera plusvalenza tassata nemmeno l'area soggetta a fascia di rispetto stradale o ferroviario o di altra sorta che determinino l'inedificabilità assoluta.