

Ctr Lazio. Non va considerato il valore originario

Plusvalenza su terreni, vale la perizia giurata

**Salvina Morina
Tonino Morina**

Fisco bocciato se "inventa" plusvalenze inesistenti. Sbaglia l'ufficio che, a fronte della vendita di un terreno a un prezzo inferiore al valore precedentemente stimato con perizia giurata, emette un accertamento computando una plusvalenza calcolata sulla differenza fra il prezzo di vendita e il valore originario di acquisto. L'ufficio deve invece «raffrontare il prezzo di vendita con il valore già rideterminato con la perizia giurata». Per la Commissione tributaria regionale del Lazio, sezione 5 (sentenza n. 3119/2017), deve essere perciò annullato l'accertamento emesso dall'agenzia delle Entrate, direzione provinciale Roma 1, con conseguente condanna dell'ufficio al pagamento delle spese processuali.

L'ufficio aveva emesso un accertamento per l'anno 2007 con richiesta di un maggiore reddito di 94.823,34 euro e intimazione di pagamento di maggiore Irpef per 21.809,00 euro, oltre interessi, sanzioni e spese di notifica, perché il contribuente aveva venduto un terreno edificabile a un prezzo inferiore al valore precedentemente stimato con una perizia giurata, a norma dell'articolo 7, comma 1, della legge 448/2001. La commissione tributaria provinciale di Roma aveva respinto il ricorso del contribuente ritenendo legit-

timo il calcolo della plusvalenza fatto dall'ufficio, che aveva determinato la plusvalenza calcolando la differenza fra il prezzo di vendita e il valore originario di acquisto.

Contro la sentenza dei giudici di primo grado, il contribuente ha presentato appello alla Commissione tributaria regionale del Lazio, che l'ha accolto sulla base «dell'interpretazione normativa, ormai accreditata da un univoco orientamento della giurisprudenza di legittimità (si vedano le sentenze della Cassazione n. 19242/2016, 24310/2016 e 24316/2016, ndr) secondo cui il fatto che il valore o costo di acquisto di un terreno sia stato rideterminato ai sensi dell'articolo 7, comma 1, della legge 448/2001, ai fini del computo delle plusvalenze e minusvalenze di cui all'articolo 81 (ora articolo 67, ndr) comma 1, lettere a e b, del Tuir, attraverso una perizia giurata di stima e mediante assoggettamento del valore rideterminato ad un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, non esclude che in occasione di successivi atti traslativi il medesimo terreno sia alienato verso un corrispettivo anche inferiore all'entità del valore rideterminato, senza che in tale circostanza debba reputarsi riemergente, ai fini del computo della plusvalenza il valore o costo di acquisto originario».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

