

TERRENI/ Il principio affermato dalla Suprema corte

La cessione gratuita aumenta la plusvalenza

DI GIORGIO INFRANCA

La cessione gratuita al comune di parte del terreno aumenta il costo dello stesso ai fini della determinazione della plusvalenza: «Il valore della cessione dell'area al comune, in quanto avvenuta in adempimento della convenzione di lottizzazione, costituisce un costo inerente al valore del terreno edificabile ceduto che va sommato al valore iniziale».

Questo è il principio affermato dalla Corte di cassazione, con la sentenza numero 15008 depositata l'8 giugno 2018, che ha confermato la decisione della Commissione tributaria regionale di Milano numero 93 del 2011 che aveva ritenuto illegittimo un avviso dell'Agenzia delle entrate, con cui l'ente impositore aveva ripreso a tassazione la plusvalenza asseritamente realizzata dalla contribuente per la vendita di un terreno divenuto edificabile, non tenendo in conto, ai fini della determinazione del costo da rapportare al corrispettivo della vendita, la cessione a titolo gratuito al comune di Landriano di parte del terreno.

In particolare, l'intero terreno della superficie catastale di metri quadrati 10.648, rivalutato dalla ricorrente con un valore da perizia di euro 560.942,92, era stato in parte (mq 3.704,83) ceduto al comune gratuitamente in forza di una convenzione di lottizzazione stipulata con il comune di Landriano e in parte (metri quadrati 6.967,07) ceduto a terzi a un corrispettivo pari al valore rivalutato (ovvero euro 540.942,92).

L'operazione di cessione a terzi non comportava, secondo la ricorrente, alcuna

emersione di plusvalenza atteso che nella determinazione del costo, ai sensi dell'art. 68, comma 1 del decreto del presidente della Repubblica 917/1986, andava preso in considerazione anche il valore dell'area ceduta gratuitamente al comune in esecuzione di una obbligazione esplicitamente prevista dalla convenzione di lottizzazione stipulata il comune.

La Corte di cassazione, confermando l'operato del giudice di secondo grado, ha dato piena ragione alla contribuente.

Affermando che «occorre considerare che l'art. 68, comma 1, del dpr 917/86 prevede che le plusvalenze di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo 67 sono costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo. Nel caso che occupa il terreno della superficie complessiva di mq 10.648 aveva il valore, risultante dalla perizia effettuata a seguito della rivalutazione, di euro 560.942,92 e la parte di esso di mq 6.967,07 è stata venduta allo stesso prezzo perché la restante parte dell'area, pari a mq 3.704,83, è stata ceduta gratuitamente al comune in adempimento della convenzione di lottizzazione che ha reso possibile l'edificabilità del terreno stesso. Dunque il valore della cessione dell'area al comune, in quanto avvenuta in adempimento della convenzione di lottizzazione, costituisce un costo inerente al valore del terreno edificabile ceduto che va sommato al valore iniziale e la plusvalenza realizzata è pari a zero».

Accise sui carburanti, niente targa zero rimborsi

Per la legittima fruizione del rimborso d'accisa a favore degli esercenti attività di trasporto è necessario che la fattura emessa dai gestori di impianti di distribuzione rechi l'indicazione della targa del veicolo rifornito di gasolio. Lo ha stabilito l'Agenzia delle dogane e monopoli con nota prot. 64837/RU del 7 giugno 2018.

Come noto, l'art. 1, comma 917, della legge n. 205 del 27 dicembre 2017 (bilancio di previsione dello stato per l'anno finanziario 2018) ha stabilito che le cessioni di gasolio destinato ad essere usato come carburante per motori per uso autotrazione dovranno essere documentate con l'emissione di fattura elettronica a partire dal 1° luglio 2018. Posto che la targa del veicolo non deve necessariamente essere riportata nella fattura elettronica, in linea con la disciplina generale dell'Iva, viene chiesto all'Agenzia delle dogane e dei monopoli di precisare se tale informazione debba comunque essere fornita ai fini del riconoscimento del credito d'accisa. La risposta dell'Agenzia è tranchant.

E invero, come puntualizzato, l'informazione sui dati del veicolo risponde a «superiori» esigenze di verifica della spettanza del beneficio fiscale e di riconducibilità dell'agevolazione all'effettivo avente diritto che ne ha la disponibilità esclusiva. Ecco allora che permane inalterata l'obbligatorietà dell'indicazione in fattura, quantunque emessa in forma elettronica, della targa del veicolo non essendo mutata la disciplina di attuazione dell'impiego agevolato in esame.

L'Agenzia ricorda che tra gli adempimenti prescritti vi è quello di indicare nel Quadro A-1 della dichiarazione trimestrale di rimborso, resa ai sensi del dpr n. 445/2000, proprio la targa degli automezzi utilizzati dall'esercente per lo svolgimento dell'attività di trasporto.

Le conclusioni (ineccepibili) fanno «rima», a ben vedere, con quelle particolari finalità richiamate dal paragrafo 1.1 della circolare n. 8/E del 30.4.2018 dell'Agenzia delle entrate al ricorrere delle quali va inserito anche nella fattura elettronica l'elemento identificativo del mezzo di trasporto.

Angelo Carlo
Colombo
e Vincenzo Cristiano



La nota
sul sito www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi