

Civile Ord. Sez. 5 Num. 22740 Anno 2026
Presidente: CRUCITTI ROBERTA
Relatore: FRACANZANI MARCELLO MARIA
Data pubblicazione: 06/07/2026



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 17226/2018 R.G. proposto da:

Agenzia delle entrate in persona del Direttore generale, legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'Avvocatura generale dello Stato

-ricorrente-

contro

Roncaccia Rosa

-intimata-

avverso

la sentenza della Commissione tributaria regionale del Lazio n. 7141/2017 depositata il 06/12/2017.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 02/07/2026 dal Co: Marcello Maria Fracanzani.

FATTI DI CAUSA

La contribuente sig.a Rosa Roncaccia, con atto a ministero notar Cerasi 2 ottobre 2008, cedeva alla Focene s.r.l. un terreno edificabile in

agro di Fiumicino, con sovrastante edificio abusivo, poi demolito poco dopo la stipula. Il compenso era regolato con un acconto versato al rogito e saldo da corrispondersi dopo due anni di distanza, entro il 30 giugno 2010.

L'Ufficio chiedeva chiarimenti alla contribuente, ritenendo il prezzo saldato integralmente nel 2008 e, non ritenendo esaustive le giustificazioni addotte, emetteva atto impositivo di ripresa a tassazione su maggior imponibile di plusvalenza da cessione ex art. 67, secondo comma, lett. b), d.P.R. n. 917/1986, calcolando l'intero prezzo dichiarato in atto come integralmente percepito nel 2008.

Il giudice di prossimità non apprezzava le ragioni della contribuente, ritenendo oggetto della cessione un'area edificabile e ritenendo non provato il saldo del prezzo nel 2011.

Tuttavia, la ripresa a tassazione era annullata integralmente in appello, affermando esistente in atti processuali il secondo rogito del 30 aprile 2011 a saldo prezzo, mediante permuta con due appartamenti in Focene, intestati ai figli della sig. Roncaccia, parimenti intervenuti in atto di cessione dell'area fabbricabile nel 2008.

Averso questa sentenza ricorre per cassazione l'Agenzia delle entrate con il patrocinio dell'Avvocatura generale dello Stato, spiegando unico motivo, mentre la parte contribuente è rimasta intimata.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con l'unico motivo di ricorso si prospetta censura ex art. 360, primo comma, n. 4 del codice di procedura civile, per violazione degli articoli 2 e 35 d.lgs. n. 546/1992, nonché degli articoli 112 e 277 dello stesso codice di rito civile. Nel concreto si lamenta omissione di pronuncia per non aver rimodulato il dovuto, annullando integralmente la ripresa a tassazione, seppure plusvalenza da cessione ci fosse stata, almeno nella somma corrisposta nel 2008. Detto diversamente, si afferma che la qualifica del bene ceduto (anche) come terreno edificabile avrebbe dovuto comportare

una rimodulazione della pretesa per la parte saldata in numerario nel 2008, non l'annullamento integrale dell'atto impositivo, come invece ha disposto la sentenza qui in scrutinio.

2. Il motivo è fondato. Ed infatti non è controverso in atti che sia stato venduto un terreno abusivamente edificato, con prima richiesta di permesso in sanatoria per l'edificio ivi insistente, poi rinunciato e successiva demolizione del manufatto abusivo, completata *post* cessione.

La sentenza della CTP si reggeva su due distinte *rationes*: affermando trattarsi di cessione di terreno edificabile e ritenendo avvenuto l'integrale pagamento della somma pattuita al momento del rogito del 2008, secondo la presunzione dell'Ufficio.

Entrambe le *rationes* sono state aggredite nell'atto d'appello, seppure la sentenza di secondo grado non esprima statuizione sulla natura di edificio o terreno del bene compravenduto o parzialmente permutato, limitandosi a dare per provato il saldo tramite la permuta del 2011 e, per l'effetto, ritenendo non attribuibile al 2008 il conseguimento dell'intero prezzo dedotto in rogito per €550.000,00, ma solo l'acconto versato in quel momento, pari ad €165.000,00.

Se così è, tuttavia, ferma la sussistenza di una plusvalenza da cessione di terreno edificabile, quale viene qualificato in sentenza il bene ceduto, il collegio d'appello avrebbe dovuto rimodulare la pretesa impositiva sulla diversa somma effettivamente lucrata nel 2008.

Detto diversamente, la maggior imposta soggetta a tassazione separata per il 2008 a carico della contribuente sig.a Roncaccia, avrebbe dovuto essere calcolata su €165.000,00 e non su 550.000,00. Al contrario, la sentenza qui in scrutinio ha annullato integralmente la pretesa tributaria, come non vi fosse stata cessione di area edificabile, profilo però non indagato né statuito dal collegio d'appello, che si limita a fare riferimento a terreno edificabile.

3. Sul punto è stato affermato che la natura impugnatoria-accertatoria della giurisdizione tributaria, si riflette nel suo carattere misto oggettivo e soggettivo e muove da un atto introduttivo teso alla demolizione di un provvedimento amministrativo a contenuto impositivo al fine di accertare l'esatto perimetro dell'obbligazione tributaria, sicché resta preclusa al giudice di merito la cognizione di vizi del provvedimento non esplicitamente prospettati nel termine decadenziale fissato per la notifica del ricorso. (cfr. Cass. V, n. 10779/2007; n. 13742/2015; Cass.VI – 5, n. 11223/2016; n. 15769/2017). Per l'effetto, il giudice tributario, nell'ambito di un processo a cognizione piena diretto ad una decisione sostitutiva tendente all'accertamento sostanziale del rapporto controverso, quando ravvisi l'infondatezza parziale della pretesa dell'Amministrazione, non deve, né può, limitarsi ad annullare "in toto" l'atto impositivo, ma deve accertare e quantificare entro i limiti posti dal "petitum" delle parti l'entità della pretesa fiscale, dandone un contenuto quantitativo diverso da quello sostenuto dai contendenti, avvalendosi degli ordinari poteri di indagine e di valutazione dei fatti e delle prove consentiti dagli artt. 115 e 116 c.p.c. in tal modo determinando l'ammontare effettivo delle imposte e delle sanzioni dovute dal contribuente, senza che ciò violi il principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato e senza che ciò costituisca attività amministrativa di nuovo accertamento, rappresentando invece soltanto l'esercizio dei poteri di controllo, di valutazione e di determinazione del "quantum" della pretesa tributaria (cfr. Cass. V, n. 3080/2021).

Pertanto, l'annullamento integrale non andava disposto, bensì rimodulato il dovuto alla luce dell'accertata sequenza degli atti notarili, come ricostruita dallo stesso collegio d'appello. Donde il motivo è fondato e merita accoglimento, la sentenza dev'essere cassata con rinvio al giudice di merito perché si uniformi ai sopraindicati principi.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso nei termini di cui in motivazione, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 02/07/2026.

Il Presidente

Roberta CRUCITTI