Civile Ord. Sez. 5 Num. 26342 Anno 2026
Presidente: LENOCI VALENTINO
Relatore: DI MARZIO PAOLO
Data pubblicazione: 06/10/2026

Oggetto: Irpef 2009 - Cessione di terreno edificabile - Plusvalenza non dichiarata - Mediazione non effettiva - Spese non calcolate.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ORDINANZA

sul ricorso proposto da:

Marrocco Francesco Benedetto, rappresentato e difeso, giusta procura speciale stesa in calce al ricorso, dagli Avv.ti Antonio Galardo, del Foro di Santa Maria Capua Vetere (CE), e Claudio Marcone, che hanno indicato recapito Pec;

- **ricorrente** -

contro

Agenzia delle Entrate, in persona del Direttore, legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa, *ex lege*, dall'Avvocatura Generale dello Stato, e domiciliata presso i suoi uffici, alla via dei Portoghesi n. 12 in Roma;

- **controricorrente** -

avverso

la sentenza n. 10780, pronunciata dalla Commissione Tributaria Regionale della Campania, il 16.11.2016, e pubblicata il 1°.12.2016;

ascoltata la relazione svolta dal Consigliere Paolo Di Marzio;

la Corte osserva:

Fatti di causa

1. A Marrocco Francesco Benedetto era notificato l'avviso di accertamento n. TF7010700417/2014, avente ad oggetto il tributo dell'Irpef, con riferimento all'anno 2009, per effetto del conseguimento di plusvalenza non dichiarata a seguito della cessione *pro quota*, mediante permuta, di un terreno edificabile ricevuto per successione.

2. Il contribuente impugnava l'atto impositivo, innanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Caserta, proponendo plurime censure e, per quanto ancora d'interesse, lamentando la violazione del suo diritto di difesa a causa del mancato svolgimento di una procedura di mediazione effettiva a seguito della proposizione del reclamo obbligatorio per legge, nonché l'erroneo calcolo dell'ammontare della plusvalenza, essendo state trascurate spese sostenute, pur allegate e documentate. La CTP reputava infondate le critiche proposte dal ricorrente e rigettava la sua impugnazione.

3. Marrocco Francesco Benedetto spiegava appello avverso la pronuncia sfavorevole conseguita dalla CTP, innanzi alla Commissione Tributaria Regionale della Campania, rinnovando le proprie censure. La CTR riteneva parzialmente fondate le critiche del contribuente, e riformava la decisione impugnata con esclusivo riferimento al maggior ammontare delle spese riconosciute.

4. Il contribuente ha proposto ricorso per cassazione avverso la pronuncia del giudice del gravame affidandosi a due motivi di impugnazione. L'Agenzia delle Entrate resiste mediante controricorso.

Ragioni della decisione

1. Con il primo motivo di ricorso, proposto ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., il contribuente contesta la violazione dell'art. 17 *bis* del D.Lgs. n. 546 del 1992, "alla luce della legge 241/90 e della legge 212/2000" (ric., p. 4) per non aver consentito l'Amministrazione finanziaria lo svolgimento di una mediazione effettiva, neppure concludendo la procedura di reclamo con una proposta conciliativa.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

1.1. Risulta pacifico che nel promuovere il giudizio, in ottemperanza della previsione di cui all'art. 17 *bis* del D.Lgs. n. 546 del 1992, nella formula all'epoca vigente, il contribuente abbia correttamente proposto anche istanza di reclamo mediazione. La procedura di mediazione è stata quindi svolta, ma il contribuente lamenta che non si è trattato di una mediazione 'effettiva', perché poi l'Amministrazione finanziaria non ha tenuto conto di alcuni rilievi del contribuente, specie in materia di spese sostenute per l'immobile. Inoltre l'Agenzia delle Entrate non ha concluso la procedura con una proposta di mediazione, violando una precisa prescrizione legale, ed incorrendo pertanto nella nullità del procedimento e degli atti successivi.

1.2. Replica l'Amministrazione finanziaria che delle spese sostenute e documentate per l'immobile, nella misura in cui le stesse sono riconoscibili, si è tenuto conto. Inoltre, con nota prot. 63626 del 23.7.2014, la proposta di mediazione è stata in realtà formulata e notificata a mezzo Pec dall'Ufficio, e prevedeva la riduzione delle sanzioni al 40%. A questi argomenti proposti dall'Ente impositore il contribuente non ha replicato.

In ogni caso, ha concluso sul punto la controricorrente, la legge non prevede alcuna nullità nel caso in cui non sia formulata una proposta di mediazione da parte dell'Amministrazione finanziaria.

1.3. Occorre allora rilevare che il contribuente non propone un indice analitico delle spese che aveva documentato, provando di avervi provveduto, già in sede di procedura di reclamo e di cui l'Amministrazione finanziaria non abbia tenuto conto.

Inoltre, e si tratta di argomento dirimente, risulta comunque corretta la tesi che la mancata proposta di mediazione da parte dell'Amministrazione finanziaria non è sanzionata dalla legge con la nullità della procedura di reclamo e degli atti conseguenziali.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Il primo motivo di ricorso risulta pertanto infondato, e deve perciò essere respinto.

2. Mediante il secondo strumento d'impugnazione, introdotto ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., il ricorrente censura l'omesso esame di fatti decisivi per il giudizio che sono stati oggetto di discussione tra le parti, per avere la CTR omesso di considerare alcune spese documentate decisive per calcolare l'esatto ammontare della plusvalenza imponibile.

2.1. L'Amministrazione finanziaria ha criticato la inammissibilità del secondo motivo di ricorso in presenza di una doppia decisione conforme dei giudici di merito. Il vizio, però, non si rileva, perché proprio in materia di calcolo delle spese sostenute per l'immobile la CTR ha riformato la decisione della CTP.

2.2. In effetti il giudice del gravame esamina la questione delle spese sostenute *pro quota* per l'immobile dal ricorrente, ma lo fa in maniera alquanto sintetica. Scrive che sono state sostenute spese relative ad "imposte per euro 18,300,00 + euro 17.100,00 + spese legali per euro 2.000,00 … per un totale di euro 37.400,00", e chiarisce che, in mancanza di prova di una diversa ripartizione, "si è ritenuto valido il criterio della ripartizione capitaria delle spese anticipate dall'appellante tra gli otto eredi … con conseguente imputazione della maggiore quota di euro 4.675,00 a suo carico" (sent. CTR, p. 3).

Il contribuente, indicando i passaggi degli atti processuali in cui aveva proposto le proprie censure nei gradi di merito, contesta però, tra l'altro, l'errato calcolo della percentuale d'incidenza, nonché delle spese notarili documentate e delle somme corrisposte all'Impresa edile Parente Giuseppe (9.000,00 Euro) in ragione della permuta che ha generato la plusvalenza per cui è causa.

2.3. Invero è possibile ipotizzare che liddove il giudice del gravame opera riferimento alle spese legali sostenute, intenda operare riferimento

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

alle spese di pari importo rivendicate dal ricorrente come sostenute per la pubblicazione del testamento, ma allora la CTR non chiarisce perché non abbia ritenuto riconoscibili le spese relative al rogito notarile dell'atto di permuta, indicate in Euro 5.386,00. Può darsi che il giudice dell'appello le abbia ritenute non riconoscibili, ma non chiarisce perché, e neppure spiega perché non debbano essere calcolate quale spesa riconoscibile le somme corrisposte all'impresa edile. Inoltre, neppure quando la CTR scrive che possono essere riconosciute le spese per il pagamento delle "imposte per euro 18,300,00 + euro 17.100,00", ha cura di indicare a quali specifiche spese intenda operare riferimento. In effetti le modalità di calcolo delle spese riconosciute, e la ragione del disconoscimento di alcune spese, non sono comprensibili.

Il secondo motivo di ricorso risulta pertanto fondato, e deve perciò essere accolto.

3. In definitiva deve essere accolto il secondo motivo di ricorso, rigettato il primo, e la sentenza impugnata deve essere cassata in riferimento al motivo accolto, con rinvio alla Corte di giustizia tributaria regionale di secondo grado della Campania perché proceda a nuovo esame.

La Corte di Cassazione,

P.Q.M.

accoglie il secondo motivo di ricorso proposto da **Marrocco Francesco Benedetto**, rigettato il primo, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Campania perché proceda a nuovo giudizio, provvedendo pure a regolare tra le parti le spese di lite del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 24.9.2026.

Il Presidente

Valentino Lenoci

Corte di Cassazione - copia non ufficiale