

Rideterminazione del valore dei terreni edificabili: il possesso richiesto alla data di riferimento è il diritto di possedere del titolare del diritto ceduto, non il potere di fatto trasferito all'acquirente in pendenza della condizione sospensiva, e la perizia può essere redatta e giurata dopo il rogito

Ai fini della rideterminazione del valore dei terreni posseduti al 1° gennaio 2010, il possesso è lo ius possidendi del titolare del diritto, perché solo chi cede il diritto realizza la plusvalenza. Il potere di fatto trasferito all'acquirente prima dell'effetto traslativo, sospensivamente condizionato, non lo esclude. La mancata indicazione del valore periziato nel rogito non preclude l'opzione, e la perizia poteva essere redatta e giurata fino al 31 ottobre 2010.

PROVVEDIMENTO	Cass. civ., sez. trib., ordinanza 25 settembre 2026, n. 25828 · Pres. Crucitti, rel. Chieca
DECISIONE	Ricorso del contribuente accolto · sentenza cassata con rinvio alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Lazio · spese del giudizio di legittimità rimesse al giudice del rinvio
OGGETTO	Avviso di accertamento IRPEF 2010 e sanzioni · plusvalenza da cessione di terreno edificabile · rideterminazione del valore di acquisto

1. MASSIMA

In tema di plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di terreni edificabili, ai fini dell'accesso al meccanismo di rideterminazione del valore di acquisto dei terreni posseduti alla data del 1° gennaio 2010, disciplinato dall'art. 7 della legge n. 448 del 2001 e dall'art. 2, comma 2, del d.l. n. 282 del 2002, come modificato dall'art. 2, comma 229, lett. a), della legge n. 191 del 2009, il requisito del possesso va riferito al diritto di possedere (ius possidendi) spettante al titolare della proprietà o di altro diritto reale di godimento, il solo che possa realizzare una plusvalenza imponibile, e non al mero potere di fatto sulla cosa non sorretto da una corrispondente situazione giuridica, come quello esercitato dall'acquirente immesso nel bene prima che si sia prodotto l'effetto traslativo sottoposto a condizione sospensiva.

La mancata indicazione, nell'atto di vendita, del valore rideterminato non preclude la facoltà di assumere come valore iniziale quello risultante dalla perizia giurata, in assenza di limitazioni di legge e stante l'irrelevanza delle circolari. La redazione e il giuramento della perizia, da effettuare entro il 31 ottobre 2010, potevano intervenire anche dopo la stipula dell'atto di cessione.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Articolo 67, comma 1, lettera b), del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917; articolo 7, comma 1, della legge 28 dicembre 2001, n. 448; articolo 2, comma 2, del d.l. 24 dicembre 2002, n. 282, convertito dalla legge 21 febbraio 2003, n. 27; articolo 2, comma 229, lettera a), della legge 23 dicembre 2009, n. 191; articolo 360, primo comma, numero 3, del codice di procedura civile.

3. FATTO E SVOLGIMENTO PROCESSUALE

L'Ufficio contestava a un contribuente, ai fini IRPEF e con irrogazione di sanzioni, l'omessa dichiarazione della plusvalenza, collocata nell'anno 2010, derivante dalla cessione di un terreno edificabile trasferito con atto di compravendita del 30 giugno 2009. Disconosceva l'opzione per la rideterminazione del valore di acquisto, ritenendo che alla data del 1° gennaio 2010 il contribuente non fosse più nel possesso del bene.

Respinto il ricorso in primo grado, la Commissione tributaria regionale del Lazio, con sentenza depositata il 26 marzo 2021, rigettava l'appello sulla base di due autonome rationes decidendi: il possesso era stato perduto prima del 1° gennaio 2010, in forza di una clausola che immetteva l'acquirente nel possesso dalla stipula; il valore rideterminato non era stato indicato nel rogito, perché la perizia era stata «redatta, giurata ed asseverata» soltanto dopo la stipula.

4. MOTIVI DI RICORSO

Il contribuente proponeva due motivi, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., per violazione dell'art. 7 della legge n. 448 del 2001 e dell'art. 2, comma 229, della legge n. 191 del 2009. Con il primo sosteneva di aver mantenuto il possesso di diritto del terreno fino al 21 aprile 2010, perché un'altra clausola del contratto subordinava l'effetto traslativo alla condizione sospensiva della definitiva approvazione del piano particolareggiato comunale. Con il secondo contestava che l'indicazione del valore periziato nel rogito fosse necessaria per accedere alla tassazione sostitutiva. L'Agenzia delle entrate resisteva con controricorso.

5. DECISIONE

La Corte esamina congiuntamente i motivi e li accoglie. Muove dalla seconda ratio: l'art. 2, comma 2, del d.l. n. 282 del 2002, nel testo modificato dalla legge n. 191 del 2009, fissava al 31 ottobre 2010 il termine per la redazione e il giuramento della perizia, sicché entrambi gli adempimenti potevano seguire il 1° gennaio 2010 e la stipula dell'atto di cessione. Richiama l'indirizzo secondo cui la mancata indicazione del valore rideterminato nell'atto di vendita non preclude l'opzione, in assenza di limitazioni legislative e per l'irrilevanza delle circolari (Cass. n. 25721/2014; Cass. n. 19242/2016; Cass. n. 3462/2023).

Sulla prima ratio, rileva che il giudice d'appello aveva valorizzato la clausola sull'immissione nel possesso senza considerare quella che differiva l'effetto traslativo, di cui pure dava conto in narrativa. Afferma che il possesso rilevante è lo ius possidendi del titolare della proprietà o di altro diritto reale di godimento, non il mero potere di fatto esercitato, prima dell'effetto traslativo, da chi sa che la proprietà appartiene ad altri. Lo argomenta dalla ratio agevolativa: destinatario del meccanismo è chi andrebbe altrimenti assoggettato alla tassazione della plusvalenza, e il mero possessore materiale non può realizzarla.

La sentenza è cassata con rinvio alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, che dovrà accertare se al 1° gennaio 2010 il contribuente avesse il diritto di possedere il terreno per non essersi ancora avverata la condizione sospensiva, e provvedere sulle spese.

6. QUADRO NORMATIVO

L'art. 7 della legge n. 448 del 2001 consente di assumere, ai fini delle plusvalenze di cui all'art. 67, comma 1, lettere a) e b), del TUIR, in luogo del costo di acquisto dei terreni edificabili e agricoli, il valore alla data di riferimento determinato con perizia giurata di stima, a condizione che sia assoggettato a imposta sostitutiva. L'art. 2, comma 2, del d.l. n. 282 del 2002, come modificato dalla legge n. 191 del 2009, ha esteso il meccanismo ai terreni posseduti al 1° gennaio 2010, con rateizzazione dell'imposta a decorrere dal 31 ottobre 2010 e con termine alla stessa data per la redazione e il giuramento della perizia.

La disciplina pone due riferimenti temporali distinti, la data del possesso e il termine per la perizia, e il secondo, successivo al primo, consente la stima anche dopo la cessione. Il testo non qualifica invece il possesso richiesto, e la Corte ne ricostruisce il contenuto attraverso la funzione dell'istituto.

7. ORIENTAMENTO GIURISPRUDENZIALE

Sulla mancata indicazione del valore rideterminato nel rogito, l'ordinanza si colloca in un indirizzo già più volte affermato: la facoltà di assumere il valore periziato non dipende da adempimenti formali previsti soltanto da atti di prassi. Vi aggiunge l'argomento testuale tratto dal termine del 31 ottobre 2010, per cui anche la redazione della perizia, e non solo il giuramento, può seguire la stipula.

Sulla nozione di possesso la Corte non richiama precedenti e adotta un'interpretazione funzionale: il possesso rilevante accompagna la titolarità del diritto destinato alla cessione. La pronuncia risolve una questione di diritto e rimette al giudice del rinvio l'accertamento dell'avveramento della condizione e della data dell'effetto traslativo. Il testo dà conto che l'avviso collocava la plusvalenza nel 2010 a fronte di un rogito del 30 giugno 2009, circostanza dalla quale l'ordinanza non trae argomenti autonomi. Restano estranei alla decisione il versamento dell'imposta sostitutiva e la congruità del valore periziato, sui quali il testo non riferisce contestazioni.

Pubblicato il 7 ottobre 2026 · Redazione MassimarIA

Il commento espone la decisione e il relativo contesto giurisprudenziale a fini informativi; non costituisce parere professionale né sostituisce la valutazione della fattispecie concreta.