



Mercoledì 26/10/2016

Cessione di immobili da demolire. Caccia alle presunte cessioni di terreni edificabili

A cura di: *Studio Rebecca & Associati*

Le cessioni di fabbricati da demolire continuano ad essere nel mirino del Fisco.

Sono sempre più frequenti i controlli effettuati dall'Amministrazione Finanziaria, basati su presunte cessioni di terreni edificabili ove insiste il fabbricato, con l'obiettivo di tassarne la plusvalenza ai fini IRPEF.

La fattispecie riguarda la cessione di fabbricati posseduti da oltre 5 anni da parte di persone fisiche non esercenti attività d'impresa, cessione che la norma esclude in ogni caso da tassazione. Tuttavia, ove sia prevista la demolizione dell'edificio ceduto e la sua successiva ricostruzione, la fattispecie -per il Fisco- diventa "cessione di area edificabile", sempre idonea a generare una plusvalenza tassabile.

In tale contesto, l'Agenzia delle Entrate procede, in sostanza, ad una riqualificazione della fattispecie, da cessione di fabbricato a cessione di area edificabile, in considerazione della prevista demolizione, recuperando poi le maggiori imposte relative alla plusvalenza.

Tale orientamento del Fisco prende le mosse dalla Risoluzione n. 395/E/2008, rispetto alla quale l'Amministrazione Finanziaria continua a ritenere di non dissociarsi.

Si evidenzia, tuttavia, come tale orientamento non sia affatto condiviso dalla Corte di Cassazione, secondo la quale è legittimo non assoggettare a tassazione la plusvalenza derivante dalla vendita di un edificio destinato alla demolizione.

Secondo la Suprema Corte, infatti, ai fini impositivi rileva esclusivamente la destinazione edificatoria originariamente conferita all'area, mentre non è da considerare tassabile la plusvalenza derivante dalla cessione di un terreno già edificato, sul quale insiste già un edificio. Si segnalano in particolare le Sentenze della Corte di Cassazione n. 4150/2014, 15629/2014, 15630/2014 e 15631/2014.

Considerato l'orientamento pressoché consolidato dalla giurisprudenza di legittimità, si auspica in un "ravvedimento" da parte dell'Amministrazione Finanziaria.

Per un approfondimento sulla tassazione degli immobili si rimanda alle apposite tabelle.

Fonte: <https://www.studiorebecca.it>