

Cessione di fabbricato da demolire e cessione di terreno: sono equiparabili ai fini delle imposte dirette?

di [Isabella Buscema](#)

Pubblicato il 25 Gennaio 2019

Ai fini delle imposte dirette l'Agenzia delle Entrate può equiparare la cessione di fabbricati da demolire alla cessione di terreno edificabile? Ai fini delle imposte indirette il trattamento è quello specifico per il bene trasferito, immobile, mentre ai fini delle imposte dirette va confermata l'impostazione "cessione di area"? Secondo il giudice di legittimità e la giurisprudenza di merito il legislatore tende ad assoggettare ad imposizione la plusvalenza che trovi origine non da un'attività produttiva del proprietario o possessore ma dall'avvenuta destinazione edificatoria del terreno in sede di pianificazione urbanistica. Gli Uffici, viceversa, sostengono la riqualificazione per gli immobili da demolire

Ai fini delle imposte dirette si può equiparare la cessione di fabbricato da demolire con la cessione di terreno? Ai fini delle imposte indirette il trattamento è quello specifico per il bene trasferito, immobile, mentre ai fini delle imposte dirette va confermata l'impostazione "cessione di area"? Secondo il giudice di legittimità[1] e la giurisprudenza di merito[2] il legislatore tende ad assoggettare ad imposizione la plusvalenza che trovi origine non da un'attività produttiva del proprietario o possessore ma dall'avvenuta [destinazione edificatoria del terreno](#) in sede di pianificazione urbanistica. Gli Uffici, viceversa, sostengono la riqualificazione per gli immobili da demolire[3]

Tesi erariale: riqualificazione della cessione di immobile che sarà abbattuto dall'acquirente

La cessione di un fabbricato inserito in un Piano di recupero è qualificata dal fisco [4] cessione di area edificabile; pertanto, secondo il fisco sussiste l'omesso versamento di imposte (Irpef) connesse alla cessione di fabbricati civili successivamente demoliti dall'acquirente (nella maggior parte dei casi imprese di costruzione) nonostante gli immobili vengano adibiti, dal cedente, ad abitazione principale e la cessione avvenga decorsi 5 anni dall'acquisto.

Secondo il fisco, in particolare, oggetto del contratto è rappresentato dalla capacità edificatoria espressa dai beni ceduti e, pertanto, l'oggetto della compravendita non può essere più considerato il fabbricato privo di valore economico, nonostante sia perfettamente agibile, abitabile e in buono stato di manutenzione, in quanto suscettibile di essere demolito, bensì **l'area su cui lo stesso insiste**, venendo la stessa in rilievo per la sua potenzialità edificatoria.

Quindi la cessione avente ad oggetto un fabbricato, **non può essere considerata cessione di fabbricato ma area edificabile** se l'immobile oggetto di cessione è stato subito dopo la cessione demolito,

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento