Il privato che ristruttura e rivende unità immobiliari deve aprire la partita IVA? Reddito d'impresa o reddito diverso?

di Vincenzo D'Andò

Pubblicato il 25 Ottobre 2019

Situazione: fabbricato ad uso civile abitazione e servizi, acquistato in comproprietà tra i coniugi, sul quale si intende effettuare dei lavori di ristrutturazione edilizia, per la successiva rivendita.
Il dubbio: il guadagno generato dalla vendita delle unità immobiliari rientra nella categoria dei redditi di impresa oppure tra i redditi diversi?
La scelta per l'una o l'altra opzione cambia completamente la situazione, si tratta pertanto di un passaggio delicatissimo.

Al ricorrere di determinate situazioni il reddito generato dalla vendita unità immobiliari ristrutturate rientra tra quelli d'impresa.

Il caso

Situazione: fabbricato ad uso civile abitazione e servizi, acquistato in comproprietà tra i coniugi, sul quale si intende effettuare dei lavori di ristrutturazione edilizia, per la successiva rivendita.

Il dubbio: il guadagno generato dalla vendita delle unità immobiliari rientra nella categoria dei redditi di impresa oppure tra i redditi diversi?

La scelta per l'una o l'altra opzione cambia completamente la situazione, si tratta pertanto di un passaggio delicatissimo.

Il parere dell'Agenzia

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Il reddito generato dalla vendita unità immobiliari ristrutturate rientra tra quelli d'impresa.

Non è possibile l'inquadramento del ricavato tra i redditi diversi, circostanza che si sarebbe invece potuta verificare (nei casi previsti dal Tuir) qualora gli interventi, effettuati dal contribuente, fossero risultati essere finalizzati al proprio uso o a quello della propria famiglia.

Lo precisa l'Agenzia delle entrate, nella risposta n. 426 del 24 ottobre 2019, che segue l'istanza d'interpello posta da una persona fisica che si ritrova proprietario, insieme alla moglie, di un intero fabbricato da sistemare e mettere in vendita.

Il contribuente riteneva che ciò fuori uscisse dall'attività imprenditoriale.

Ma il Fisco non condivide.

In particolare, secondo l'Agenzia, ai fini del reddito d'impresa, affinché si configuri l'attività commerciale è necessario che l'attività svolta sia caratterizzata dalla professionalità *abituale*, ancorché non esclusiva. In mancanza di tale elemento, l'attività commerciale esercitata *occasionalmente* è produttiva di un reddito inquadrabile nella categoria dei redditi diversi.

Ed infatti, secondo un consolidato orientamento della Corte di Cassazione, la qualifica di imprenditore può essere attribuita anche a chi semplicemente utilizzi e coordini un proprio capitale per fini produttivi.

Quando ricorre l'esercizio d'impresa?

L'esercizio dell'impresa, inoltre, può esaurirsi **anche con un singolo affare in considerazione della sua rilevanza economica e delle operazioni che il suo svolgimento comporta**.

Più precisamente, un singolo affare può costituire esercizio di impresa allorquando implichi il compimento di una serie coordinata di atti economici, sia pure attraverso un'unica operazione economica, come avviene nel caso di costruzione di edifici da destinare all'abitazione (Cfr. sentenze n. 8193 del 29 agosto 1997, n. 3690 del 31 maggio 1986 e n. 267 del 20 gennaio 1973).

Pertanto, in conformità a quanto già chiarito anche dalla risoluzione 20 giugno 2002, n. 204/E, la

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

realizzazione a seguito dei lavori di 5 appartamenti, 8 garage e 3 posti auto, “configura un comportamento logicamente e cronologicamente precedente l'atto di cessione e strumentale rispetto all'incremento di valore, che evidenzia l'intento di realizzare un arricchimento” (lucro).

La conclusione delle Entrate

In sostanza, conclude l’Agenzia delle entrate, l'attività svolta dal contribuente in questione è di natura imprenditoriale dal momento che l'intervento posto in essere sul complesso immobiliare, risulta finalizzato non al proprio uso o a quello della propria famiglia, bensì alla realizzazione e successiva vendita delle unità immobiliari, garage e posti auto a terzi, avvalendosi di un'organizzazione produttiva idonea, e svolgendo un'attività protrattasi nel tempo.

Ne consegue che il reddito generato dalla vendita delle suddette unità immobiliari deve essere considerato imponibile quale reddito rientrante nella categoria dei redditi di impresa di cui all'articolo 55 e successivi del Tuir.

25 ottobre 2019

Vincenzo D'Andò

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D