

Trasformare un magazzino in tre abitazioni: il proprietario consegue reddito d'impresa

di [Redazione](#)

Publicato il 1 Giugno 2020

La trasformazione del magazzino in tre abitazioni può comportare il conseguimento di reddito di impresa e pertanto il proprietario non può agire in qualità di "privato".



La trasformazione del magazzino in tre abitazioni può comportare il conseguimento di reddito di impresa e pertanto il proprietario non può agire in qualità di "privato".

La qualifica di imprenditore può essere attribuita dal Fisco anche a colui che semplicemente **utilizza e coordina un proprio capitale per fini produttivi e**

riguardare un singolo affare.

Su CommercialistaTelematico avevamo già affrontato un caso simile, al quale rimandiamo per completezza: [Il privato che ristruttura e rivende unità immobiliari deve aprire la partita IVA? Reddito d'impresa o reddito diverso?](#)

La trasformazione del magazzino in tre abitazioni da parte del proprietario è risultata un'operazione finalizzata non al proprio uso o a quello della propria famiglia ma alla vendita a terzi e deve considerarsi attività imprenditoriale. Dunque, il reddito generato dalla successiva vendita delle unità immobiliari deve essere considerato reddito rientrante nella categoria dei redditi d'impresa, con tutti i benefici e/o negatività che questo comporta.

Nel caso esaminato dall'Agenzia delle entrate la proprietaria di un'unità immobiliare accatastata nella categoria catastale C/2 intende, previa autorizzazione da parte dei competenti uffici, cambiarne la destinazione d'uso e suddividerla in tre appartamenti (categoria catastale A/3) e poi vendere le

abitazioni, definendo nel contratto che le necessarie **opere di ristrutturazione e risanamento conservativo siano a totale carico dei potenziali acquirenti.**

Nella richiesta avanzata alle Entrate la signora chiede se gli atti di compravendita dei tre immobili prefigurano una attività imprenditoriale e, in caso negativo, se generano una plusvalenza imponibile. A suo parere no, in quanto per il cambiamento della destinazione urbanistica dell'immobile non occorrono "interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di rilevanza economica, ma solo i necessari interventi strutturali atti a consentire l'ottenimento del mutamento di destinazione d'uso e il conseguente accatastamento".

Quando si tratta di redditi diversi (art. 67 T.U.)

L'Agenzia delle entrate, nel suo parere in risposta alla domanda, intanto inizia a delineare la definizione dell'articolo 67, comma 1 lett. b), del Tuir che prevede che sono redditi diversi se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente: *"le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione"*.

Quando si tratta di redditi d'impresa (art. 55 T.U.)

Ne consegue che presupposto per la tassazione della plusvalenza **nell'ambito dei redditi diversi** è che l'attività messa in atto dalla persona fisica NON configuri l'**esercizio di impresa** commerciale, ai sensi dell'articolo 55 del Tuir che, al comma 1, dispone che *"sono redditi d'impresa quelli che derivano dall'esercizio di imprese commerciali. Per esercizio di imprese commerciali si intende l'esercizio per professione abituale, ancorché non esclusiva, delle attività indicate nell'art. 2195 c.c., e delle attività indicate alle lettere b) e c) del comma 2 dell'art. 32 che eccedono i limiti ivi stabiliti, anche se non organizzate in forma d'impresa"*.

Quindi, **perché si configuri l'attività commerciale, ai fini del reddito d'impresa, occorre che l'attività svolta sia caratterizzata dalla professionalità "abituale", anche se non esclusiva e, se così non è, l'attività commerciale esercitata "occasionalmente" produce un reddito inquadrabile nella categoria dei redditi diversi.**

Il pensiero della Corte di Cassazione

La stessa Corte di Cassazione, secondo un proprio consolidato orientamento, ritiene che la qualifica di imprenditore possa essere attribuita anche a chi semplicemente utilizzi e coordini un proprio capitale per fini produttivi. Inoltre, l'esercizio dell'impresa può riguardare anche un singolo affare, sulla base della rilevanza economica e delle operazioni poste in essere, non rilevando "che le opere eseguite siano qualificabili quali opere di risanamento conservativo" (cfr risoluzione n. 204/2002).

Il parere dell'Agenzia delle Entrate nella [risposta 152/E del 27 maggio 2020](#) per questa trasformazione del magazzino

Alla luce di ciò, l'Agenzia delle entrate ritiene che l'attività compiuta dall'Istante deve considerarsi **imprenditoriale dal momento che l'intervento sull'immobile di cui è proprietaria è finalizzato non al proprio uso o a quello della propria famiglia, ma alla vendita (delle tre abitazioni) a terzi**, e quindi a realizzare un arricchimento, previo ottenimento del cambiamento della destinazione d'uso, avvalendosi di un'organizzazione produttiva idonea e svolgendo un'attività protratta nel tempo. Il reddito generato dalla vendita, quindi, va considerato imponibile come reddito rientrante nella categoria dei redditi d'impresa (articolo 55 del Tuir).

Le nostre osservazioni

Questo parere lascia alquanto perplessi perché è molto discutibile che per mettere in atto la trasformazione del magazzino in tre unità immobiliari, lasciando peraltro il compito di ristrutturare e risanare agli acquirenti, si debba creare "un'organizzazione produttiva idonea e svolgendo un'attività protratta nel tempo", dato che poi, sostanzialmente, nel caso in esame, sono state fatte solo le pratiche burocratiche per il cambio della destinazione d'uso e poco di più. Anche il fatto che lo scopo sia

l'arricchimento non vale per sostenere che si è messa in atto una attività imprenditoriale, dato che è consentito anche "nei redditi diversi" il fine dell'arricchimento.

Detrazione fiscale delle spese

Infine, viene ricordato che la detrazione per le spese di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del Tuir spetta a coloro che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, gli immobili oggetto degli interventi e che sostengano le relative spese; tra questi rientrano i proprietari o i nudi proprietari, nonché il futuro acquirente, se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato (cfr circolare n. 13/2019).

1 giugno 2020

CommercialistaTelematico

Queste informazioni sono tratte dal [Diario Quotidiano predisposto da Vincenzo D'Andò](#)