

Plusvalenze derivanti dalla cessione di fabbricati da demolire

di [Vincenzo D'Andò](#)

Publicato il 7 Settembre 2020

Da diversi anni a questa parte l'agenzia delle entrate era solita intervenire per tassare plusvalenze in occasione del controllo di atti aventi ad oggetto il trasferimento a titolo oneroso di un edificio fatiscente o comunque destinato alla demolizione (situazione facilmente riscontrabile a posteriori). L'agenzia pretendeva di riconvertire la cessione del fabbricato in cessione di area edificabile, sostenendo che quella sarebbe stata, a loro modo di vedere, il senso che le parti intendevano dare all'atto.

Ora invece finalmente viene modificata l'interpretazione della possibilità di accertare tali atti: questo tipo di trasferimento non può mai essere riqualificato come cessione di area edificabile, nemmeno quando l'edificio sia destinato alla successiva demolizione e ricostruzione.

Trattamento fiscale delle plusvalenze derivanti dalla cessione di fabbricati *da demolire*

Da diversi anni a questa parte l'agenzia delle entrate era solita intervenire pretendendo di accertare plusvalenze in occasione del controllo di atti aventi ad oggetto il trasferimento a titolo oneroso di un edificio fatiscente o comunque destinato alla demolizione (situazione facilmente riscontrabile a posteriori).

L'agenzia pretendeva di riconvertire la cessione del fabbricato in cessione di area edificabile, sostenendo che quella sarebbe stata, a loro modo di vedere, il senso che le parti intendevano dare all'atto.



Ora invece finalmente viene modificata l'interpretazione della possibilità di accertare tali atti: questo tipo di trasferimento non può mai essere riqualificato come cessione di area edificabile, nemmeno quando

l'edificio sia destinato alla successiva demolizione e ricostruzione.

Nel caso specificamente commentato, la cessione di fabbricati da demolire, il contribuente aveva intenzione di vendere un fabbricato ad una società operante nel settore delle costruzioni, che, sulla base di un permesso di costruire in corso di ottenimento, avrebbe poi provveduto alla demolizione e alla costruzione di un nuovo immobile.

Il contribuente ha quindi contattato l'agenzia per conoscere la sua interpretazione circa la possibile tassazione dell'atto: se la cessione di tale fabbricato è riconducibile alla cessione di terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria e quindi possa generare una plusvalenza imponibile ai sensi dell'art. 67, comma 1, lettera b), del TUIR.

Il quadro normativo ricostruito dall'Agenzia delle entrate

La circolare n. 23/E del 29 luglio 2020, avente ad oggetto il trattamento fiscale delle plusvalenze derivanti dalla cessione di fabbricati cd. "da demolire", ha chiarito che l'articolo 67, comma 1, lettera b), del TUIR, include tra i 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 a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione»*.

Con la risoluzione n. 395/E del 22 ottobre 2008 si chiarisce che la vendita a titolo oneroso di fabbricati ricadenti in un'area oggetto di un piano di recupero, approvato in via definitiva dal Comune, è riconducibile alla fattispecie della cessione di terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria di cui all'articolo 67, comma 1, lettera b), del TUIR, con conseguente tassabilità della plusvalenza a prescindere dal periodo di possesso del cespite.

Tale posizione interpretativa si basa sulla considerazione che se i fabbricati ceduti ricadono in un piano di recupero, da cui notoriamente discende la possibilità di sviluppare in termini di incremento le cubature esistenti, *«oggetto della compravendita non possano essere più considerati i fabbricati, oramai privi di effettivo valore economico, ma, diversamente, l'area su cui gli stessi insistono, riqualificata in relazione alla potenzialità edificatorie in corso di definizione»*.

L'Amministrazione finanziaria ha dato applicazione generalizzata al principio espresso nella citata risoluzione, riferendolo anche ad altre casistiche, tra cui la cessione di fabbricati *da demolire*.

Su tali basi si è dunque operata la riqualificazione dell'oggetto della cessione da *"fabbricato"* a *"terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria"*, con applicazione del trattamento fiscale riservato a quest'ultima ipotesi.

Tale interpretazione seguita dall'Amministrazione finanziaria **non ha tuttavia trovato conferma nella giurisprudenza di legittimità**, secondo cui, ai fini dell'imponibilità della plusvalenza ex articolo 67, comma 1, lettera b) del TUIR, se oggetto del trasferimento a titolo oneroso è un edificio, **detto trasferimento non può mai essere riqualificato come cessione di area edificabile**, nemmeno quando l'edificio è destinato alla successiva demolizione e ricostruzione.

In considerazione dell'indirizzo assunto dalla giurisprudenza di legittimità, da ritenersi consolidato, e tenuto conto dei pareri espressi al riguardo dall'Avvocatura Generale dello Stato, la citata circolare n. 23/E del 2020 ha considerato superate le indicazioni contenute nella richiamata risoluzione n. 395/E del 2008.

Caso esaminato dall'Agenzia delle entrate: il parere rilasciato nel contesto normativo

La fattispecie esaminata nell'interpello, riguarda la vendita di un fabbricato con annessa area pertinenziale a favore di una società operante nel settore delle costruzioni, che, sulla base di un permesso di costruire in corso di ottenimento, provvederà alla demolizione e ricostruzione dell'immobile.

Non si tratta, dunque, della cessione di un terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria ma della cessione di un fabbricato e, pertanto, alla stessa trova applicazione la relativa disciplina.

[\(Agenzia delle entrate, risposta n. 312 del 4 settembre 2020\)](#)

CommercialistaTelematico aveva già trattato più volte l'argomento, per approfondimenti ad esempio:

[La cessione di fabbricati da demolire non genera plusvalenza](#)

[La cessione di immobile da demolire non configura cessione d'area: la posizione della Cassazione](#)

[Cessione di fabbricato da demolire e cessione di terreno: sono equiparabili ai fini delle imposte dirette?](#)

[Il fabbricato da demolire: quale trattamento fiscale](#)

[Vendita di fabbricato \(da demolire\) o di area edificabile?](#)

7 settembre 2020

Vincenzo D'Andò

Questa informazione è tratta dal [Diario Quotidiano di CommercialistaTelematico](#)