

La cessione di fabbricati da demolire non genera plusvalenza

di [Salvatore Dammacco](#)

Pubblicato il 4 Dicembre 2020

La cessione di un immobile destinato all'attività edificatoria per la realizzazione di un piano di recupero, con perdita della sua natura di fabbricato per acquisire quella di area fabbricabile, genera plusvalenza tassabile?

Cessione di fabbricati da demolire: il caso oggetto di studio

Fu posto un quesito all'Agenzia delle Entrate da un contribuente, in merito ad una proprietà fondiaria, in particolare ad un fabbricato industriale e ad uno ad uso di civile abitazione.

Detti fabbricati, sebbene integri ed agibili, costituivano, con altre proprietà di terzi, un'area oggetto del Piano di Recupero del Comune A.



Detto piano di recupero fu approvato in via definitiva dal Comune A e sarebbe stato oggetto di una convenzione che avrebbe visto, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, la realizzazione nella stessa zona, a cura dei titolari del permesso di costruire, dell'allargamento di un sottopasso ferroviario ubicato nella zona, ovvero il versamento del contributo di € 1.000.000 per la costruzione del nuovo sottopasso.

I beni fondiari di cui sopra sarebbero stati oggetto, a breve, della cessione nei confronti di un costruttore che li avrebbe acquistati per costruire il nuovo sottopasso.

NdR: puoi approfondire l'argomento ai seguenti articoli:

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

["Plusvalenza da cessione di terreno edificabile: principio di cassa e di competenza"](#)

Plusvalenza da cessione fabbricati da demolire: sì o no?

Pur possedendo il querente detti beni da oltre cinque anni, gli stessi avrebbero generato plusvalenza, in base all'[art. 67, comma 1, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917](#), trattandosi di immobili che, essendo destinati all'attività edificatoria per realizzare il piano di recupero, avrebbero perduto la loro natura di fabbricati per acquisire quella di aree fabbricabili?

Il parere dell'Agenzia Entrate: la Risoluzione del 22 ottobre 2008, n. 395/E

L'Agenzia Entrate, con tale Risoluzione, ebbe a premettere che:

- le **plusvalenze, derivanti dalla vendita di immobili ad opera delle persone fisiche**, qualificabili sotto il profilo fiscale come **redditi diversi**, secondo quanto indicato dal querente, sono soggetti ad un **diverso trattamento**, in considerazione della **tipologia del bene venduto**;
- le **plusvalenze, derivanti dalla cessione a titolo oneroso di fabbricati**, sono sottoposte alla disciplina del comma 1, lett. b), dell' art. 67, del D.P.R. n. 917/1986, che prevede la loro **imponibilità solo quando detta cessione si realizza anteriormente al decorso del quinquennio dall'acquisto ovvero dalla costruzione** – con esclusione delle ipotesi che riguardano l'acquisto per successione o donazione, nonché quando le cessioni di unità immobiliari urbane sono state utilizzate come abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, per la maggior parte del periodo intercorso fra l'acquisto o la costruzione e la cessione – mentre **le plusvalenze realizzate dalla vendita, anche parziale, dei terreni** (e degli edifici), dopo che su di essi sono state effettuate opere

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