

La permuta immobiliare

di [Giuseppe Rebecca](#)

Pubblicato il 30 Maggio 2023

Analisi del **contratto di permuta immobiliare**. Quali sono le **particolarità fiscali**? Si ricorda che, tra privati, la permuta immobiliare ha un trattamento fiscale di particolare favore...

Permuta immobiliare: aspetti introduttivi

La **permuta** è un **contratto con oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose o di altri diritti**, da un contraente all'altro (art. 1552 codice civile).

E' un contratto **consensuale, con efficacia reale** (con trasferimento della proprietà) oppure obbligatoria (con trasferimento differito; tipico il caso della permuta di cosa futura).



Differenza tra contratto di permuta e contratto di appalto

Relativamente alla **differenza tra permuta di cosa presente con cosa futura e contratto di appalto**, la **Corte di Cassazione (sentenza n. 20075 del 22 giugno 2022)** ha precisato che il contratto con il quale una parte cede all'altra la proprietà di un'area edificabile o di un immobile da abbattere, in cambio di una unità immobiliare sita nel fabbricato che sarà costruito su tale area dal cessionario stesso, configura una **permuta tra un bene esistente e un bene futuro** e non un contratto di appalto.

In senso conforme, sempre **Corte di Cassazione**, **sentenze n. 25254 dell'11 ottobre 2018, n. 14731 del 5 giugno 2018 e n. 24172 del 25 ottobre 2013**.

In particolare, la **sentenza n. 14731/2018** ha confermato che per qualificare un determinato contratto di cessione di cosa futura come permuta piuttosto che come contratto di appalto risulti **determinante stabilire se sia prevalente il trasferimento dell'edificio da costruire**, e quindi **se sia prevalente il risultato traslativo**.

Si rientra invece nella tipologia del contratto di app

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