

# Quando la ristrutturazione di immobili diventa attività commerciale

di [Danilo Sciuto](#)

Pubblicato il 24 Febbraio 2023

In caso di **protratti e strutturali lavori di ristrutturazione** di un **immobile poi rivenduto**, vi è il rischio che l'**attività di ristrutturazione** diventi **commerciale** con tutte le conseguenze del caso.

La **nozione civilistica** e quella **tributaria** di “*imprenditore commerciale*” divergono, in quanto il profilo dell'**organizzazione** è necessario solo per l'**ambito civile**, laddove per quello **tributario** è sufficiente la “*professionalità abituale*”, anche se non esclusiva dell'attività economica.

## La ristrutturazione di immobili è attività commerciale?

Il **limite tra attività imprenditoriale occasionale e abituale**, che genera l'obbligo di aprire la **partita iva**, è sempre stato oggetto di disputa con l'Agenzia delle Entrate, soprattutto in casi limite.

Una sentenza (la [n. 36992/2022](#)) della Cassazione torna sull'argomento, relativamente ad una fattispecie già oggetto di pronunzie negli anni precedenti.

Il caso è quello di **un contribuente** che **acquista un unico edificio**, lo **ristruttura** ricavandone un numero di unità immobiliari, e che **vende poi singolarmente a terzi estranei all'ambito familiare**.



In tal caso, secondo la condivisibile tesi della Suprema Corte, si tratta di attività di impresa esercitata in maniera abituale, in quanto protratta per un apprezzabile periodo di tempo.

L'espressione "*esercizio per professione abituale*" dell'attività va intesa come esercizio dell'attività in via **non meramente occasionale**.

Occorre, cioè, che l'attività sia svolta con caratteri di **stabilità e regolarità** e che si protragga per un apprezzabile periodo di tempo, pur se non necessariamente con rigorosa continuità.

Inoltre, fin dal 2003 la Cassazione ha affermato che ai fini Iva non può escludersi la qualità di imprenditore, per colui il quale compia un unico affare, di non trascurabile rilevanza economica, a seguito dello svolgimento di un'attività che abbia richiesto una pluralità di operazioni.

Correttamente, dunque, la CTR, con motivazione insindacabile in sede di legittimità, ha ritenuto che vi fosse un'**attività di impresa, rilevante a fini fiscali**, in quanto la contribuente aveva acquistato un edificio, lo aveva ristrutturato, ricavandone un numero, superiore a quello originario, di unità immobiliari, che aveva singolarmente venduto a terzi estranei all'ambito familiare.

NDR. Avevamo già tratta qui del caso: [il privato che ristruttura e rivende unità immobiliari deve aprire la partita IVA?](#)

A cura di Danilo Sciuto

Venerdì 23 Febbraio 2023