

# La permuta immobiliare: ultimi aggiornamenti

di [Giuseppe Rebecca](#)

Pubblicato il 15 Maggio 2024

La permuta immobiliare può essere una soluzione vantaggiosa per il trasferimento di immobili. In questo articolo approfondiamo le criticità fiscali sia a livello di imposte dirette che indirette, offrendo una tabella riassuntiva dei diversi casi.

Abbiamo già trattato del contratto di **permuta immobiliare** in un precedente articolo, sempre ne Commercialista Telematico ([“Permuta immobiliare: aspetti introduttivi”](#) del 30 maggio 2023); approfondiamo ora qualche aspetto, completando l’analisi con le **cessioni soggette ad IVA ed altro**.

## Definizione del contratto di permuta

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



## 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