Demolizione e nuova costruzione: equivale a cessione di fabbricato?

di Gianfranco Antico

Pubblicato il 10 Giugno 2024

La Corte di Cassazione ha confermato che la demolizione e nuova costruzione di un edificio potrebbe costituire cessione di fabbricato e non alienazione di area edificabile. Il caso riguardava la vendita di una palazzina e area cortilizia, preceduta da una richiesta di permesso di costruire. Rimane incerto se le plusvalenze su terreni edificabili, già edificati, siano sempre tassabili separatamente o se vi siano eccezioni.

La Corte di Cassazione ha fornito chiarimenti in tema di **cessione di fabbricato soggetto a demolizione e successiva ricostruzione**. Approfondiamo meglio...

Il caso deciso dalla Cassazione: cessione di fabbricato da demolire

Nel caso di specie, la vicenda traeva origine dalla decisione della contribuente e dei suoi due fratelli, proprietari ciascuno di un appartamento facente parte di una palazzina, di **alienare l'intero compendio immobiliare e la relativa area cortilizia**. La stipula in oggetto era però stata preceduta da un **preliminare di compravendita** che aveva consentito alla società promissaria acquirente di presentare, anche alla luce dell'assenso manifestato dai venditori (ancora proprietari), una richiesta di rilascio di permesso di costruire all'amministrazione comunale ed avente ad oggetto un intervento di demolizione e nuova costruzione di fabbricato condominiale. Solo **dopo l'accoglimento della domanda da parte dell'ente civico, le parti addivenivano alla stipula del contratto di compravendita**, cui seguiva invero la comunicazione di inizio lavori. Sulla scorta di tali accadimenti l'Ufficio riteneva sussistenti i presupposti per non qualificare l'atto de quo come cessione di immobile bensì come alienazione di area edificabile. La Corte, chiamata ad intervenire, ha ribadito che:

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

> *“in materia di imposta sui redditi, come risulta dal tenore degli artt. 81, comma 1, lett. b) (ora 67) e 16 (ora 17), comma 1, lett. g) bis, del d.P.R. n. 917 del 1986, sono soggette a tassazione separata, quali "redditi diversi", le "plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria seco*

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

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D