

Vendita di unità immobiliari costruite o ristrutturate da privati. Quando è attività di impresa?

di [Giuseppe Rebecca](#)

Publicato il 9 Aprile 2025

Quando un privato ristruttura o costruisce un immobile e poi lo vende, quando si può configurare attività d'impresa? Il confine tra operazione privata e attività imprenditoriale fa la differenza sul piano fiscale, con impatti rilevanti su IVA e imposte. Ecco cosa considerare.

Vendita immobili ristrutturati da privati: quando scatta l'attività di impresa?

Qualora un privato costruisca un immobile su un terreno di proprietà e poi lo venda, avrà esercitato attività classificabile "di impresa"? Lo stesso, nel caso di ristrutturazione o ampliamento di un immobile effettuati da un privato, che poi rivenda il bene, questa costituirà attività di impresa? Come vedremo, non è sempre facile inquadrare in modo univoco la fattispecie sotto l'aspetto tributario. E da un diverso inquadramento possono derivarne conseguenze molto rilevanti, sotto l'aspetto imposte, sia dirette che indirette. Da una parte

l'inquadramento della operazione come compiuta da privato, tassabile solo ai fini delle imposte dirette, in presenza dei presupposti di cui all'articolo 67 del TUIR (Redditi diversi). Dall'altra, operazione come compiuta da una impresa, e quindi soggetta ad IVA e ad Imposte sul reddito, sempre.



Analisi: i confini tra attività privata e attività d'impresa ai fini tributari

Possiamo anticipare che quello che conta, sotto l'aspetto tributario, è soprattutto l'obiettivo che si pone il privato che effettua i lavori, per poi vendere; come si attegga, come si pone di fronte alla situazione. E si ha motivo di ritenere che, oltre all'aspetto legato agli utili, sia necessaria anche una certa professionalità; non necessariamente una certa organizzazione. Ai fini civilistici, ex art. 2082 c.c., è imprenditore chi svolge una attività economica in modo professionale. Ai fini tributari, invece, l'articolo 55 del TUIR

richiede solo l'esercizio per professione abituale delle attività di cui all'art. 2195 c.c., anche se non in modo esclusivo. Quindi, per questo particolare aspetto, non è necessaria una certa organizzazione, ma in ogni caso che si tratti di att

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