

## Acquisto di fabbricato da demolire per ricostruire: quale trattamento fiscale?

di [Claudio Sabbatini](#)

Pubblicato il 16 Febbraio 2013

in caso di compravendita di un fabbricato destinato a demolizione per successiva ricostruzione, l'oggetto della compravendita è un fabbricato o un'area edificabile?

Stando al detto "Le lunghe marce iniziano a piccoli passi. Il tutto sta nel non fermarsi mai" siamo sulla buona strada.

Almeno per quanto riguarda la qualificazione, ai fini fiscali, della compravendita di un fabbricato da demolire.

Continua anche nel 2012 il percorso, seguito dalla giurisprudenza di merito, volto a circoscrivere la tesi della risoluzione 395/E/2008 allo specifico caso esaminato dall'Agenzia delle entrate.

La C.T.P. di Ancona, sez. 2, con la sentenza n. 392/2/12 depositata il 28 novembre 2012 ha esaminato il caso di un'impresa che ha acquistato un immobile (fabbricato più area) adibito a centro commerciale.

I giudici non hanno avuto dubbi nel precisare che

*"nella fattispecie la ricorrente risulta avere posto in essere una mera compravendita di un complesso immobiliare, adibito a supermercato, composto da fabbricati regolarmente iscritti al catasto urbano".*



Il Collegio ritiene, infatti, che il caso oggetto del presente contenzioso non possa essere trattato alla stregua di quanto indicato nella citata risoluzione, in quanto le fattispecie sono del tutto differenti: il compendio immobiliare acquistato dalla ricorrente non risultava inserito in un Piano di recupero,

*“cosicché la sua demolizione non rappresentava l’unica e obbligatoria conseguenza già prevista in un programma amministrativo, come nel caso contemplato dalla suddetta risoluzione”.*

Nel caso esaminato dalla commissione anconetana i Giudici si esprimono anche in ordine all’abuso del diritto, sollevato nelle controdeduzioni presentate dall’Agenzia delle entrate.

Tenendo conto dei principi espressi dalla costante giurisprudenza di legittimità, anche a Sezioni Unite (ex multis, Cass., sent. 23/12/2008, n 30055), nella sentenza si afferma che

*“l’acquisto del complesso immobiliare, la successiva demolizione e ricostruzione sono il risultato di scelte economiche che dipendono dalle decisioni dell’imprenditore e l’Amministrazione finanziaria non può stravolgere la natura dei fatti, interpretando in modo diverso il negozio giuridico compiuto, al solo scopo di perseguire un gettito fiscale”.*

Insomma, tacciare di comportamento elusivo-abusivo quella che si sostanzia in una normale scelta imprenditoriale – la cui libertà discende non solo dal codice civile, ma addirittura dalla Costituzione italiana e dal Trattato europeo – determina da parte dell’Amministrazione finanziaria un “abuso” del principio dell’abuso del diritto.

Poco prima della menzionata sentenza si era espressa – su un caso analogo - un’altra C.T.P. marchigiana: quella di Ascoli Piceno (sent. 202/2/12, depositata il 04/09/2012), la quale ha affermato che

*“l’atto di compravendita per l’immobile in argomento, è riferito ad un fabbricato e non ad un terreno con tutti i requisiti in regola da un punto di vista urbanistico, con i relativi dati catastali ben determinati e precisi ed una propria scheda catastale, corrispondente alla sua realtà effettiva, diversamente l’atto di compravendita sarebbe risultato nullo...”*

*La Commissione, quindi, non ritiene che possa essere variata, da parte dell’Ufficio, la natura di un immobile per un aspetto che appare semplicemente utilitaristico, né ritiene sostenibile considerare l’immobile compravenduto come fabbricato ai fini urbanistici, del diritto civile e delle imposte indirette e come terreno ai fini delle imposte dirette”.*

Quindi, pare chiaro l’indirizzo ai fini delle imposte dirette. Se volessimo completare il “quadro” impositivo potremmo ricordare:

- ai fini dell’imposta di registro, la sent. 191/4/2010 della C.T.P. di Reggio Emilia, depositata il 6 dicembre 2010 (un fabbricato demolito e ricostruito non paga il registro previsto per i terreni edificabili – 8% -, ma quello per i fabbricati -7% -). I Giudici hanno ricordato che, ai fini dell’imposta di registro, occorre aver riguardo alla intrinseca natura e agli effetti giuridici (e non economici) degli atti presentati alla registrazione;
- ai fini Iva, la Corte di Giustizia Ue, sent. resa il 12 luglio 2012 nella causa C-326/11 che ha esaminato proprio il caso della cessione di un fabbricato adibito a supermercato parzialmente abbattuto dal cedente prima della vendita e successivamente ricostruito dal cessionario.

Ancorché la cessione avvenisse in corso di trasformazione dal fabbricato vecchio in uno nuovo (il venditore aveva eseguito lavori di demolizione parziale, mentre l’acquirente si era fatto carico di terminare l’abbattimento del vecchio edificio e dei lavori di costruzione del nuovo, avvenuti successivamente alla cessione), la Corte europea sancisce che la cessione deve considerarsi esente da Iva, avendo per oggetto un fabbricato esistente (e non un’area edificabile ovvero un edificio nuovo, nel qual caso sarebbe stata richiesta l’applicazione dell’Iva).

Le sentenze in rassegna segnano un altro passo importante per far luce sull'intricata questione della natura dei fabbricati destinati ad essere demoliti, evidenziata dalla risposta data all'interrogazione parlamentare n. 5-04214 del 16 febbraio 2011 che, nella sostanza, ha confermato la tesi della risoluzione 395/E/2008 già citata.

16 febbraio 2013

Gioacchino Pantoni e Claudio Sabbatini