

IMPOSTE SUL REDDITO

Come ti ri(ri)tasso gli immobili

di **Massimiliano Tasini**

Come si è avuto modo di appurare già nei due precedenti scritti ("[Come ti tasso gli immobili](#)" e "[Come ti ri-tasso gli immobili](#)"), i problemi relativi alla **tassazione degli immobili** da parte delle persone fisiche sono notevoli ed in larga misura irrisolti.

Molto preoccupante è la questione posta dall'Agenzia delle Entrate con la [risoluzione n.395/E del 2008](#), che ha in sostanza **assimilato i fabbricati da demolire alle aree edificabili**.

Si tratta di una tesi che non può non suscitare perplessità, e sulla quale la stessa Agenzia delle Entrate sembra "ondeggiare", laddove, in contrasto con essa, afferma che agli effetti dell'Imposta sul Valore Aggiunto il bene oggetto di cessione "continua" a permanere un fabbricato, in quanto **il regime IVA sarebbe strettamente correlato alla natura oggettiva del bene ceduto**, vale a dire allo stato di fatto e di diritto dello stesso all'atto della cessione: dunque, si prescinde dalla destinazione del bene da parte dell'acquirente (risposta 1.2, [circolare AE 28/E del 2011](#)).

E' una tesi certamente contrastata anche dalla giurisprudenza di merito: oltre alla più nota pronuncia resa dalla CTP di Reggio Emilia – sent. 94/2011 resa dalla sez. IV - si segnala la recente sentenza 9 maggio 2013 n. 125 della CTP di Ancona, che ha rigettato la tesi erariale riguardo ad un fabbricato inserito in un piano di recupero, ma del tutto efficiente, non demolito nell'anno della vendita né nel successivo, anzi utilizzato per lo svolgimento di una attività commerciale. Dello stesso tenore la dottrina, che ha definito "alquanto opinabile" la tesi dell'Agenzia (Studio Consiglio Nazionale del Notariato n. 24-2012).

Naturalmente, anche su questa materia non poteva mancare l'abuso del diritto. Così, **Cass 10 gennaio 2013 n. 449** afferma essere **abusiva l'operazione di donazione e successiva – e contigua – cessione di immobile**, laddove l'operazione sia contraddistinta dalla mancata restituzione della caparra al promittente venditore-donante, nonché dallo stretto rapporto di parentela tra donante e donatario, elementi che debbono considerarsi sufficienti, per univocità e concludenza, a supportare la pretesa fiscale avanzata dal fisco nei confronti del contribuente. Secondo **Cass. 2 novembre 2011 n. 22716**, configura parimenti abuso del diritto la donazione di una area edificabile effettuata a favore di un familiare seguita dalla vendita del terreno da parte di quest'ultimo, trattandosi in sostanza di uno strumento volto a rivalutare il costo della partecipazione a suo tempo sostenuto dal donante, di modo da determinare una drastica compressione della plusvalenza medesima: **il breve lasso temporale che intercorre tra**

la donazione e la successiva vendita sarebbe elemento, così ritiene almeno la Corte, idoneo a far presumere la predeterminazione dell'operazione al solo scopo di ottenere il risparmio di imposta.

Meglio attendere ... ma basterà?