

CASI CONTROVERSI

Immobili fatiscenti: sono aree o fabbricati?

di **Giovanni Valcarenghi**

Negli ultimi mesi si è rivitalizzata, in senso favorevole al contribuente, la tematica delle conseguenze fiscali della **cessione di un fabbricato** (più o meno fatiscente e compreso, o meno, in un piano di recupero) posseduto da oltre un quinquennio.

Come noto, la vicenda trova le sue radici nella [risoluzione 395/E/2008](#), documento nel quale l'Agenzia delle entrate affermò che, nel caso di cessione di fabbricati integri ed agibili ma compresi in un piano di recupero, il reddito ritratto va ascritto alla casistica della **plusvalenza da cessione di aree edificabili**, con conseguente irrilevanza del possesso ultra quinquennale da parte del cedente.

Il medesimo concetto fu ribadito nella risposta alle **interrogazioni parlamentari n. 5-04214** del 16 febbraio 2011 e **n. 5-04701 del 4 maggio 2011**, ove fu affermata anche l'**irrilevanza** del fatto che il fabbricato gravasse su un'area interessata da piano di recupero. In sostanza, ove l'acquirente provvedesse alla demolizione del bene acquisito, la sostanza del pregresso trasferimento deve essere individuata in una compravendita di area edificabile, con le conseguenze reddituali che ne derivano.

Il tutto con buona pace di una vera e propria **discrasia** con il comparto IVA, all'interno del quale, come affermato con [circolare 28/E del 21.06.2011](#), il trattamento discende dalla natura del bene oggetto di trasferimento: se nell'atto è indicato che si è venduto un fabbricato, l'applicazione o meno del tributo va verificata con le regole applicabili alle compravendite di tali beni. Nella seconda delle interrogazioni parlamentari sopra richiamate si era appunto sottolineata tale assurdità, che invece viene ritenuta assolutamente **giustificabile** dall'amministrazione finanziaria.

Il Notariato, con studio 24 del 21 settembre 2012, si è limitato a riscontrare come sia da considerare per nulla condivisibile una interpretazione che giunga ad assegnare un differente trattamento ai fini delle imposte dirette e dell'IVA alla cessione di un bene realizzata con un unico atto.

Il 3 maggio 2013, la CTP di Cremona (sentenza n.45) **accoglie il ricorso del contribuente** che contesta l'accertamento dell'Agenzia che, in forza della semplice esistenza di una autorizzazione alla demolizione ed ampliamento pregressa rispetto al momento del rogito, ritiene che la cessione di un fabbricato debba generare una **plusvalenza da area edificabile**.

Peraltro, i giudici riscontrano che, nel caso specifico, parte dell'immobile ceduto era occupato al momento del trasferimento ed, ancora, che proprio l'esistenza di una autorizzazione all'ampliamento (utilizzata dall'Ufficio per corroborare l'accertamento) presuppone invece l'esistenza di un fabbricato.

Da ultimo, la Cassazione (sentenza 4150 del 21 febbraio 2014) afferma in modo tranciante che, se la cessione ha per oggetto un immobile censito al catasto fabbricati, non si può minimamente pensare che si rendano applicabili le regole sulla cessione delle aree; il tutto, a prescindere dalla esistenza di ulteriori potenzialità edificatorie e delle non oggettivamente riscontrate intenzioni delle parti.

Tutto bene, allora, se si limita l'analisi al comparto reddituale; a nostro giudizio, si può allora tranquillamente **confermare il parere delle dottrina** e confutare, in modo drastico, il differente orientamento dell'Agenzia.

Va prestata attenzione, però, al fatto che il prossimo **30 giugno 2014 scade il termine per poter aderire alla procedura di rivalutazione a pagamento delle aree**. Dunque, se un contribuente avesse in programma una cessione di un'area previa demolizione del fabbricato fatiscente esistente sulla stessa, potrebbe pensare di accedere alla rivalutazione, proprio in forza delle affermazioni contenute nella risoluzione 395/E/2008.

Ma, allora, il lettore potrebbe contestarci un pizzico di irrazionalità, poiché l'ultima affermazione pare essere in perfetta controtendenza con la ricostruzione operata in precedenza. E tale **incoerenza** sussiste davvero, ma va considerato che lo Statuto del contribuente tutela colui che assume dei comportamenti adeguandosi alle direttive impartite dalla Agenzia delle entrate e, per conseguenza, non potrà subire sanzioni in caso di accertamento.

Per una volta, dunque, **sarà il contribuente a forzare la mano**: se ha interesse a rivalutare (quando, cioè, deve vendere un'area sulla quale insisteva un fabbricato fatiscente alla data del 01.01.2014) evocherà la risoluzione 395, mentre se può cedere il fabbricato (posseduto da oltre 5 anni) evocherà la Cassazione 4150/2014 per non pagare alcunché.

All'Agenzia vien da dire: chi è causa del suo mal, pianga sé stesso!