

## IMPOSTE SUL REDDITO

---

### **La Cassazione conferma: la cessione di fabbricato non può essere qualificata come cessione di area**

di Fabio Garrini

Fortunatamente, talvolta, capita di commentare delle **buone notizie** e questa è una di quelle. Qualche mese fa sulla pagine di Euroconference NEWS avevamo dato conto ([“Il fabbricato è un fabbricato, non un’area edificabile”](#)) di una **sentenza della Cassazione** di sicuro interesse con la quale i giudici della Suprema Corte avevano **accantonato l’interpretazione dell’Agenzia delle Entrate** che puntava a riqualificare nella categoria delle aree fabbricabili la cessione di un fabbricato sul quale sorgeva un **fabbricato destinato ad essere demolito** al fine di accogliere nuove edificazioni.

Nella recente **sentenza 15629 depositata il 9 luglio 2014** la Cassazione Conferma la propria precedente posizione che invece dà risalto alla situazione formale del bene: **ad essere ceduto è un fabbricato** e quindi, anche a livello fiscale, **tale deve essere considerato**.

È ben nota la posizione dell’Agenzia che, con la [R.M. 395/E/08](#), ha imposto di **riqualificare come cessione di un’area edificabile** la cessione di un immobile che, al momento del rogito, ancora catastalmente risulta essere un immobile urbano. Tale posizione, che evidentemente punta ad **individuare materia imponibile** (mentre la cessione di un fabbricato è imponibile solo quando avviene entro 5 anni e solo se non è stata abitazione principale per la maggior parte del periodo di possesso e non deriva da successione, la cessione di un’area è sempre e comunque imponibile, indipendentemente dal periodo di possesso), mira a colpire quelle compravendite che riguardano **fabbricati per i quali già sia stato approvato un piano di recupero** con l’individuazione delle cubature ammesse.

Come detto, La **Cassazione**, per la seconda volta, dimostra invece di preferire una diversa tesi, che punta invece a valutare la **situazione formale del bene**.

Si legge infatti nella sentenza come “... *l’oggetto dell’atto pubblico, di compravendita, avente un suo intrinseco valore economico, è una casa di civile abitazione con annessa corte interna ed esterna, e, quindi, (riprendendo Cass. n.4150/14), un terreno già edificato e tale entità sostanziale non può essere mutata (con conseguente incongruenza di ogni diversa riqualificazione).*”

E ben va notato come il caso di specie sarebbe stato proprio lo stereotipo del pensiero dell’Agenzia: i cedenti, pochi mesi prima del rogito, avevano richiesto una concessione edilizia

per la demolizione del fabbricato esistente e per la successiva costruzione di un edificio, concessione poi volturata immediatamente dopo il rogito a favore dell'impresa acquirente.

La Cassazione dimostra di **cogliere le contestazioni che nel tempo erano state mosse** alla criticabile tesi dell'Amministrazione Finanziaria; l'operazione di demolizione e ricostruzione è infatti:

- **futura**, ossia si realizzerà in un momento successivo rispetto all'evento oggi tassato, ossia la cessione contenuta nel rogito,
- solo **eventuale** nel senso che oggi non può esservi certezza che la potenzialità edificatoria oggetto di tassazione sarà effettivamente sfruttata,
- ma soprattutto la posizione del cedente viene rimessa alla **potestà di un soggetto** (l'acquirente) **diverso** da quello interessato dall'imposizione fiscale.

Per tutti questi motivi la compravendita di tale immobile va considerata **cessione di fabbricato**, quindi non imponibile. La presente sentenza, a conferma della precedente, può certamente costituire un **importante orientamento giurisprudenziale**.