

CONTENZIOSO

Recupero a tassazione di plusvalenze per cessione di fabbricati

di Luigi Ferrajoli

La C.T.P. Prato, con **sentenza n. 329/2014 del 10.10.2014**, si è pronunciata sul controverso tema della **riqualificazione** di una cessione di immobile da demolirsi come **cessione di area edificabile**.

Con la richiamata pronuncia detta C.T.P. ha difatti confermato la bontà dell'operato dell'AdE, che aveva posto in essere tale riqualificazione e l'accertamento, in danno dei contribuenti, del maggior reddito **frutto dell'emersione della relativa plusvalenza**.

Oggetto del contendere risultava essere la cessione di una quota di un **manufatto ad uso artigianale** interessato da un **permesso di demolizione e ricostruzione** rilasciato dal Comune.

L'Amministrazione finanziaria aveva ritenuto che detta compravendita riguardasse non tanto l'immobile in questione, bensì il **terreno edificabile sottostante** ed aveva, di conseguenza, provveduto a recuperare a tassazione la plusvalenza emergente da tale riqualificazione.

La sentenza in esame prende avvio dal dato testuale della disposizione **dell'art.67, comma 1, lett. b) Tuir**, che assoggetta a tassazione nella categoria dei "redditi diversi" quelle plusvalenze che emergono dall'atto di cessione a titolo oneroso dei terreni che risultino edificabili in virtù delle previsioni degli **strumenti urbanistici in quel momento vigenti**.

La C.T.P. Prato, alla luce delle concrete caratteristiche dell'operazione commerciale, ha ritenuto **corretta la valutazione operata dall'AdE**.

Il manufatto ad uso magazzino (con relativo appezzamento di terreno) avrebbe infatti dovuto lasciare spazio nel prosieguo alla realizzazione di un **immobile deputato ad accogliere civili abitazioni**.

La **ulteriore capacità edificatoria**, a detta della C.T.P., avrebbe trovato effettiva concretizzazione a fronte della richiamata concessione del permesso di demolizione e costruzione.

La C.T.P. Prato, nel motivare la posizione assunta, ha richiamato la **giurisprudenza nomofilattica in materia**, provvedendo a chiarire come eventuali argomentazioni da essa desumibili in favore delle parti ricorrenti risultino inconferenti rispetto alla fattispecie esaminata.

Il fatto che **il terreno di cui si ragiona** non sia “suscettibile di utilizzazione edificatoria” bensì **già edificato** (in quanto su di esso già insiste il noto fabbricato) non osterebbe alla ripresa a tassazione della cessione che lo riguarda.

A detta della C.T.P., infatti, **l'ulteriore potenzialità edificatoria del terreno ceduto** (alla luce delle concrete circostanze interessanti tale compravendita) assurgerebbe addirittura al ruolo di **dato oggettivo attuale non inficiato da incertezze** di sorta (legate alle future determinazioni delle parti sul punto).

La conclamata esistenza del **permesso di costruire** integrerebbe il primo degli elementi in grado di far propendere per la natura oggettiva di detta **ulteriore capacità edificatoria**.

Altre risultanze fattuali, inoltre, avallerebbero tale convincimento mento; primo fra tutti, il fatto che **i venditori del terreno avessero provveduto a versare le prime rate del contributo di costruzione** che il Comune domandava.

Secondo la C.T.P. Prato, inoltre, rileverebbe il fatto che le parti avessero richiesto una serie di **agevolazioni ed esenzioni fiscali**, che la normativa riservava alle cooperative edilizie di abitazione ai fini dell'acquisto di fabbricati, da destinarsi alla realizzazione di appartamenti da destinarsi nel prosieguo ai soci delle stesse.

La **funzione economica dell'atto di compravendita** non potrebbe, per la C.T.P., identificarsi effettivamente con il trasferimento del vetusto magazzino, ciò a causa dell'eccessivo ammontare del prezzo stabilito tra le parti, più consono a contraddistinguere un'operazione commerciale avente ad oggetto la cessione di un terreno edificabile.

La **critica** che la C.T.P. Prato ha mosso in danno dell'accertamento impugnato riguarda piuttosto il **mancato assoggettamento a tassazione separata della plusvalenza emersa a seguito della riqualificazione contrattuale**.

La stessa, infatti, era stata ritenuta ordinariamente tassabile dall'AdE, allorquando, in virtù della propria natura, avrebbe dovuto essere considerata **sussumibile nell'alveo applicativo dell'art. 17 Tuir** e ciò indipendentemente dal fatto che i contribuenti accertati non avessero spontaneamente provveduto a richiedere l'applicazione di detta disposizione per il tramite della dichiarazione dei redditi.

I contribuenti interessati, infatti, ove avessero ritenuto di non avvalersi di tale particolare modalità di tassazione, avrebbero dovuto darne esplicitamente contezza **in sede di dichiarazione dei redditi** (cosa che non era accaduta).

La sentenza esaminata arricchisce dunque il novero delle pronunce rese in materia, che è di certo destinato ad implementarsi in futuro stante la **delicatezza dell'argomento**.

Per approfondire le problematiche relative al contenzioso tributario ti raccomandiamo questo master di specializzazione: