

## IMPOSTE SUL REDDITO

---

### ***Permuta di “bene esistente” con “bene futuro”***

di **Fabio Landuzzi**

L'ordinanza della **Corte di Cassazione n. 27058/2017** offre l'occasione per ritornare su di una operazione abbastanza diffusa nella pratica professionale, in modo particolare nel **settore immobiliare**: si tratta della **permuta di un “bene esistente”** – il **terreno edificabile** di proprietà di una persona – **con un “bene futuro”** – normalmente una abitazione facente parte dell'edificio realizzato dall'impresa edile cessionario del terreno, o comunque **una frazione dell'immobile** costruito sul terreno dato in permuta.

Il tema controverso è **quando può dirsi realizzata la plusvalenza** imponibile per la persona fisica la quale deriva dalla dazione in **permuta del terreno edificabile**. È forse la **data di efficacia della permuta** del terreno edificabile (il bene “esistente”) ? Oppure è il **momento in cui la “cosa futura” viene ad esistenza**?

Nell'Ordinanza qui in commento, la **Suprema Corte** conferma l'orientamento prevalente in giurisprudenza – che pur tuttavia era stato disatteso dalla Commissione Tributaria Regionale del Lazio nel secondo grado del procedimento – e perciò afferma che nel caso di **permuta di una “cosa esistente”** (nel caso di specie, come detto, un **terreno edificabile**) con una **“cosa futura”** (nel caso di specie, la **porzione di un fabbricato** realizzato dal cessionario del terreno), la **plusvalenza deve considerarsi realizzata** dal cedente nel **momento in cui il corrispettivo** per la cessione del terreno (corrispettivo che è rappresentato dalla **proprietà della costruzione** realizzata sul terreno permutato) **viene ad esistenza** ed **entra così nel patrimonio del cedente** stesso. Tale momento, ai sensi dell'[articolo 1472 cod. civ.](#) si identifica con quello in cui **la cosa futura viene ad esistenza** (in precedenza, anche **Cassazione n. 1427/2006**).

L'Ordinanza richiama i principi di tassazione dei **“redditi diversi”** – precisamente gli [articoli 67, comma 1, lett. b\)](#), e [68 Tuir](#) – sottolineando che tra i **redditi diversi** soggetti a tassazione separata rientrano “(...) in ogni caso, le **plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria** secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione”; la seconda delle norme citate stabilisce poi che la **plusvalenza tassabile** è costituita “dalla **differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto**, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo”.

Ebbene, nel caso di specie, in cui il **corrispettivo della cessione** del terreno è **costituito dal realizzando fabbricato**, occorre tener conto del fatto che il corrispettivo è costituito proprio dalla **proprietà della costruzione** realizzata sul terreno.

Per tale ragione, non si può prescindere dal fare riferimento al **momento in cui tale bene futuro verrà ad esistenza** ed entrerà nella **sfera patrimoniale della persona** che ha ceduto il terreno. Tale momento, sottolinea la Cassazione, non può certo essere identificato con quello in cui viene emesso **l'atto di identificazione catastale**, bensì solamente con l'istante in cui il **fabbricato, destinato ad essere trasferito** al cedente del terreno a titolo di corrispettivo della cessione, **viene materialmente ad esistere**.

È stato pertanto ritenuto **erroneo il principio applicato dal giudice di merito**, il quale aveva invece dato rilevanza all'opposto assunto secondo cui la plusvalenza tassabile si sarebbe realizzata per il solo effetto, e nel momento in cui, si era provveduto alla **identificazione catastale** ed alla sola **cessione del terreno**.

Seminario di specializzazione

**SOVRAINDEBITAMENTO: LE PROCEDURE DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI  
ALLA LUCE DELLE NOVITÀ DEL CODICE DELLA CRISI E DELL'INSOLVENZA**

[Scopri le sedi in programmazione >](#)