

IMPOSTE SUL REDDITO

Plusvalenze da cessione di fabbricati da demolire: dietrofront delle Entrate

di Euroconference Centro Studi Tributarî

Seminario di specializzazione

ACCERTAMENTO TRIBUTARIO ALLA LUCE DEI NUOVI ORIENTAMENTI DI PRASSI E GIURISPRUDENZA

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Con la [circolare 23/E/2020](#), pubblicata ieri, **29 luglio**, l'Agenzia delle entrate è tornata sui suoi passi e, aderendo all'**ormai costante orientamento della giurisprudenza**, ha escluso, ai fini della tassazione delle plusvalenze, che la cessione di un edificio possa essere riqualificata come **cessione del terreno edificabile**.

Come noto, l'[articolo 67, comma 1, lettera b\), Tuir](#), include tra i **redditi diversi le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso**:

- di **beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni**,
- di **terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria**.

Nel **primo caso**, quindi, la plusvalenza è tassabile soltanto se la cessione **avviene entro cinque anni dall'acquisto** o dalla costruzione del cespite (salvo specifiche eccezioni, ovvero con esclusione dei beni acquisiti per **successione** e delle unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono **adibite ad abitazione principale del cedente e dei suoi familiari**).

Nel caso di **terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria**, invece, l'imponibilità della plusvalenza non è legata ad alcuna condizione: pare quindi evidente **l'importanza della distinzione tra fabbricato e terreno edificabile**.

Con la [risoluzione 395/E/2008](#) fu chiarito che la vendita a titolo oneroso di fabbricati ricadenti in un'area oggetto di un **piano di recupero**, approvato in via definitiva dal Comune, è riconducibile alla fattispecie della **cessione di terreno edificabile**, e, quindi, con **plusvalenza tassabile indipendente dal periodo di possesso del cespite**.

L'Amministrazione finanziaria ha pertanto sempre dato applicazione al principio espresso nella citata risoluzione, estendendolo anche ad altri casi, come, ad esempio, le **cessioni di fabbricati cd. "da demolire"**.

Nell'ambito della **specificata transazione** assumevano quindi rilievo, ai fini della determinazione degli importi tassabili, una **serie di elementi di fatto**, tra i quali, ad esempio, l'avvenuto rilascio del **permesso di demolizione e/o di ricostruzione**; l'esistenza di un **piano di recupero o riqualificazione dell'area**; il **prezzo di cessione del fabbricato superiore al valore venale dello stesso** e in linea con il prezzo di mercato delle aree edificabili. I richiamati elementi potevano dunque portare a **qualificare la cessione di un fabbricato come una cessione di terreno, con conseguente tassazione della plusvalenza**.

Di contrario avviso si è invece mostrata la **giurisprudenza**, la quale ha ritenuto che, **se su un'area insiste un fabbricato, la stessa area deve dirsi già edificata e non può essere ricondotta alla previsione di area "suscettibile di utilizzazione edificatoria"** di cui all'[articolo 67 Tuir](#), atteso che la potenzialità edificatoria si è già consumata ([Corte di Cassazione, n. 5088 del 21.02.2019](#)).

Alla luce dell'ormai **consolidato orientamento della giurisprudenza** l'Agenzia delle entrate è tornata quindi sui suoi passi e, con la [circolare 23/E/2020](#) ha qualificato come **"superate" le indicazioni contenute nella [risoluzione 395/E/2008](#)** e, *"più in generale, non ulteriormente sostenibili le pretese dell'Amministrazione in contrasto con i principi espressi dalla giurisprudenza richiamata"*.