

IMPOSTE SUL REDDITO

Cessione di baracca non riqualificabile in cessione di terreno edificabile

di Angelo Ginex



La **Corte di Cassazione**, con **sentenza n. 5174**, depositata ieri **17 febbraio**, è tornata ad occuparsi di una fattispecie che ricorre spesso nella pratica degli **affari immobiliari**.

Si tratta della **cessione a titolo oneroso**, da parte di un soggetto che agisce al di fuori dell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, di un **immobile** da cui ha conseguito un guadagno, che dall'Agenzia delle Entrate viene considerato **plusvalenza tassabile** ai sensi dell'[articolo 67 Tuir](#), previa **riqualificazione dell'atto di cessione del fabbricato come cessione di terreno edificabile**.

Nel caso di specie, il contribuente risultava destinatario di un **avviso di accertamento** con il quale l'Ufficio contestava l'**omessa dichiarazione** di una **plusvalenza** derivante dalla **vendita**, avvenuta nel periodo di imposta 2005, di un **terreno edificabile e sovrastante manufatto/baracca**, sito in Cortina d'Ampezzo.

Il contribuente proponeva **ricorso** dinanzi alla competente commissione tributaria provinciale, la quale, in **accoglimento** dello stesso, **annullava l'atto impugnato**. Tale decisione veniva confermata anche all'esito del giudizio di appello, proposto dall'Agenzia delle Entrate, sulla base della considerazione per la quale essa aveva **interpretato in modo improprio** il citato [articolo 67](#), avendo ritenuto che **oggetto di compravendita** non fosse il **manufatto/baracca**, ma piuttosto il **terreno edificabile**.

Seguiva pertanto **ricorso per cassazione** da parte dell'Ufficio affidato a **due motivi**. In particolare, questi lamentava la **violazione** degli [articoli 1362](#) e [1363 cod.civ.](#), in quanto la CTR non avrebbe correttamente interpretato il contratto di compravendita, ovvero l'**oggetto effettivo** dello stesso e conseguentemente il relativo regime impositivo. Inoltre, denunciava la **violazione** dell'[articolo 67, comma 1, lett. b\), Tuir](#), poiché l'**erronea interpretazione** del

contratto avrebbe condotto i giudici regionali ad individuare **l'oggetto** dello stesso nel fabbricato, rappresentato da un **manufatto/baracca**, e non nella sottostante **area edificabile**.

La Corte di Cassazione ha respinto l'interpretazione fornita dall'Agenzia delle Entrate e confermato la decisione di appello, ritenendo **irrilevante**, ai fini del regime impositivo applicabile, la circostanza che le parti del **contratto di compravendita** avessero previsto la **demolizione del manufatto/baracca** insistente sul terreno, con successiva **costruzione** da parte dell'acquirente di un **nuovo immobile**.

Al riguardo, i giudici di legittimità hanno rammentato che: *«La disposizione (art. 67 del Tuir) che assoggetta a tassazione, quali “redditi diversi”, 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, non è applicabile alle cessioni aventi ad oggetto, non un terreno “suscettibile di utilizzazione edificatoria”, ma un terreno sul quale insorge un fabbricato e che, quindi, è da ritenersi già edificato; l'entità sostanziale del fabbricato non può essere mutata in terreno suscettibile di potenzialità edificatoria, sulla base di presunzioni derivate da elementi soggettivi, interni alla sfera dei contraenti, e, soprattutto, la cui realizzazione (nel caso in specie attraverso la demolizione del fabbricato) è futura (rispetto all'atto oggetto di tassazione), eventuale e rimessa alla potestà di soggetto diverso (l'acquirente) da quello interessato dall'imposizione fiscale»* (cfr., **Cass. n. 15629/2014; n. 7853/2016; n. 1674/2018; n. 10393/2019; n. 22409/2019**).

Detto in altri termini, devono ritenersi soggette a **tassazione separata** soltanto 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, **e non anche di terreni sui quali insiste un fabbricato e quindi già edificati** (cfr., **Cass. n. 19129/2017**).

Pertanto, così come precisato dalla Cassazione, ciò che rileva, ai fini dell'**applicabilità** del citato **articolo 67**, è la **destinazione edificatoria originariamente conferita ad area non edificata**, in sede di pianificazione urbanistica, **e non quella ripristinata**, conseguentemente ad intervento - su area già edificata - operata dal cedente o dal cessionario (cfr., **Cass. n. 5088/2019**). Conseguentemente, **non è possibile porre a carico del venditore di un manufatto/baracca insistente su terreno (già) edificabile una (asserita) plusvalenza anche solo commisurata all'ulteriore capacità edificatoria non (ancora) sviluppata**.

Concludendo, quindi, i giudici di vertice hanno **escluso** che **la cessione di un fabbricato possa essere riqualficata come cessione di terreno edificabile** (cfr., **Cass. n. 16374/2021; n. 3006/2021**), così come peraltro sostenuto dalla stessa Agenzia delle Entrate con [circolare n. 23/E/2020](#).