

Normativa e prassi

Vendita immobile da demolire, per il fisco non è area edificabile

10 Settembre 2020

L'accordo tra le parti di successivi abbattimento e ricostruzione non cambia l'oggetto della cessione a titolo oneroso, che resta un edificio e non un terreno con potenzialità edificatoria

immobile La vendita di due unità immobiliari destinate ad abitazione e di un'area pertinenziale esterna, che l'acquirente, sulla base di idoneo titolo abilitativo, demolirà per la costruzione di un nuovo fabbricato, non può essere qualificata come cessione di terreno edificatorio e tassata ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera b), secondo periodo, del Tuir. È, invece, cessione di fabbricato, con applicazione del relativo trattamento fiscale. Lo afferma l'Agenzia delle entrate nella **risposta n. 331** del 10 settembre 2020.

Questo perché, come ha sottolineato la Cassazione in più occasioni, *"ai fini dell'imponibilità della plusvalenza ex articolo 67, comma 1, lettera b) del Tuir, se oggetto del trasferimento a titolo oneroso è un edificio, detto trasferimento non può mai essere riqualificato come cessione di area edificabile, nemmeno quando l'edificio è destinato alla successiva demolizione e ricostruzione"*.

Un'affermazione che ha portato l'Agenzia ad adeguarsi e a cambiare verso. Infatti, con la risoluzione n. 395/2008, aveva chiarito che la vendita a titolo oneroso di fabbricati ubicati in aree oggetto di piani di recupero approvati, è assimilabile alla cessione di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria. In seguito aveva dato applicazione generalizzata a tale principio, riferendolo anche ad altre casistiche, tra cui le cessioni di fabbricati "da demolire".

Oggi, non trovando conferma nell'orientamento della Corte di legittimità che, da ultimo, con la sentenza n. 5088/2019, ha ulteriormente precisato che *"nella cessione di edificio, la pattuizione delle parti di demolire e ricostruire, anche con ampliamento di volumetria, non può essere*

riqualificata come cessione di terreno edificabile", non concorda con la soluzione proposta dall'istante.

Questi infatti riteneva che la vendita delle unità immobiliari in argomento, acquisite per successione, e la relativa plusvalenza potessero rientrare nella previsione del citato **articolo 67**, (comma 1, lettera b)).

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/vendita-immobile-demolire-fisco-non-e-area-edificabile>