

# Non si tassa come terreno la cessione dell'area con edificio da demolire

## Cassazione

La demolizione è un evento futuro che riguarda a un soggetto diverso

**Laura Ambrosi**

Non costituisce plusvalenza tassabile la cessione di un fabbricato da demolire poiché non è legittima la presunzione dell'Ufficio che si tratti di area edificabile. Il legislatore, infatti, ha disciplinato differenzialmente le compravendite di edifici da quelle dei terreni e tale distinzione vale anche ai fini del registro e dell'Iva. A confermare il principio per le imposte dirette e a modificare il pregresso orientamento per le imposte indirette, è la Corte di cassazione con l'ordinanza n. 30756 depositata ieri.

La vicenda trae origine dall'accertamento con il quale l'Agenzia assoggettava a tassazione una plusvalenza derivante dalla cessione di un terreno con sovrastante un fabbricato da demolire.

Secondo la tesi erariale, si trattava di una compravendita di area edificabile e come tale da tassare quale reddito diverso. Il provvedimento veniva impugnato dinanzi al giudice tributario che in appello

di presunzioni derivate da elementi soggettivi legati ai contraenti.

La demolizione, infatti, è un evento futuro rimesso ad un soggetto diverso (l'acquirente) da quello interessato all'imposizione fiscale. Ciò vale anche qualora il venditore abbia già presentato domanda per la demolizione e la ricostruzione dell'immobile, successivamente volturata a nome dell'acquirente.

Secondo i giudici di legittimità, quindi, la cessione di un edificio non può essere riqualificata come terreno edificabile, neppure se tale edificio non assorbe l'intera capacità edificatoria. Il potere dell'amministrazione finanziaria di riqualificare un negozio giuridico, in ragione dell'operazione economica sottesa,



**La Corte esclude di dare continuità agli orientamenti precedenti favorevoli all'amministrazione**

trova un limite nell'indicazione precisa del legislatore che nella specie ha esattamente individuato regole differenti tra terreni e fabbricati.

In tale contesto, la decisione ha ricordato che alcuni precedenti favorevoli all'amministrazione finanziaria, fossero in materia di imposta di registro (Cass. 16983/2015). Sul punto, tuttavia la Cassazione ha escluso di dare continuità a tale

giudice tributario che in appello ne confermava la legittimità. La contribuente ricorreva così in Cassazione lamentando, tra i diversi motivi, l'errata applicazione della norma.

La Suprema Corte ha innanzitutto precisato che un terreno sul quale insorge un fabbricato è da ritenersi già edificato e tale condizione non può mutare in terreno suscettibile di potenzialità edificatoria sulla base

escluso di dare continuità a tale orientamento, poiché occorre una ricostruzione uniforme ai fini delle imposte dirette, indirette ed Iva. Peraltro, anche l'agenzia delle Entrate (circolare 23/2020) ha escluso la riqualificazione del fabbricato da demolire in area edificabile superando così precedenti interpretazioni (risoluzione 395/2008).

© RIPRODUZIONE RISERVATA