

Cessione di fabbricati da demolire – Imposta di registro delle aree

5 Agosto 2016

La cessione di un rudere, destinato alla demolizione, deve essere riqualificata, ai fini dell'imposta di registro, quale compravendita di un'area edificabile, alla luce del reale intento perseguito dalle parti e dello scopo effettivo realizzato dall'atto di vendita.

Questo il principio contenuto nell'ordinanza n. 12062 del 13 giugno 2016 della Corte di Cassazione, che, con riferimento al regime delle imposte di registro applicabile ai trasferimenti di fabbricati destinati alla demolizione, conferma un orientamento, giurisprudenziale e di prassi, oramai consolidato.

La questione prende le mosse da un avviso di liquidazione con il quale l'Agenzia delle Entrate aveva riqualificato, ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n.131/1986, il trasferimento di un rudere, destinato alla demolizione, in "cessione di area edificabile", con contestuale rideterminazione della maggiore imposta di registro dovuta.

Ad avviso dell'Agenzia, infatti, non contava la qualificazione giuridica della cessione operata dalle parti, bensì occorre avere riguardo a tutta una serie di elementi da cui desumere il reale scopo della vendita, ovvero l'avvenuta presentazione di una richiesta di demolizione del fabbricato e il relativo permesso di costruire.

La Suprema Corte, nell'accogliere la pretesa tributaria avanzata dall'Agenzia delle Entrate, conferma che "ai fini dell'imposta di registro, nel caso di vendita di terreno con sovrastante fabbricato vetusto, la successiva richiesta di concessione edilizia per la costruzione di un nuovo immobile, previa demolizione del fabbricato, comporta la riqualificazione dell'atto quale vendita di terreno edificabile e la conseguente rettifica dell'imposta, dovendo il negozio essere sottoposto a tassazione in ragione degli effetti giuridici che oggettivamente produce..".

Pertanto, anche per i giudici della Corte, non rileva il nomen iuris attribuito dalle

parti, ossia il dato formale, ma conta l'effettivo contenuto e lo scopo complessivo delle diverse pattuizioni negoziali.

Alle medesime conclusioni, l'Agenzia delle Entrate perviene anche con riferimento al regime delle imposte dirette applicabili a tali tipi di cessioni.

Infatti, con riferimento alla corretta individuazione del bene oggetto di compravendita ai fini del calcolo della plusvalenza, l'Amministrazione ha fornito dei chiarimenti relativamente all'ipotesi in cui venga ceduta un'area edificabile, con annessi due fabbricati, inserita in un piano di recupero, in base al quale risulti che l'area debba essere sottoposta ad interventi di trasformazione urbana, che presuppongono la demolizione degli edifici preesistenti (R.M. n. 395/E/2008).

In tal caso, osserva l'Agenzia delle Entrate, l'oggetto della cessione è il terreno "suscettibile di utilizzazione edificatoria", inserito nel piano di recupero, e non i fabbricati che ivi si trovano, poiché, di fatto, ciò che viene trasferita è proprio la potenzialità edificatoria dell'area.

Di conseguenza, una volta individuato l'oggetto della compravendita, l'Agenzia ha chiarito che il trasferimento del terreno genera una plusvalenza ai sensi dell'art.67, comma 1, lett.b, del D.P.R. 917/1986 - TUIR (come area edificabile), e che il valore dello stesso poteva essere rivalutato (in base all'art.1, comma 91, della legge 244/2007), mediante redazione e giuramento della perizia, e pagamento dell'imposta sostitutiva.

Tuttavia, la suddetta qualificazione giuridica della cessione opera ai soli fini delle imposte di registro ed IRPEF, invece, ai fini IVA l'orientamento di prassi è del tutto diverso, in quanto detti trasferimenti conservano la propria natura oggettiva e non diventano "cessioni di aree edificabili".

Come noto, infatti, il regime IVA è strettamente correlato allo stato oggettivo del bene ceduto, prescindendo dalla destinazione operata dall'acquirente. Pertanto, il trasferimento di un rudere, destinato alla demolizione, laddove accatastato, ai fini IVA, è considerata una cessione di fabbricato e non di area.

Pertanto, anche alla luce della sentenza in commento, un'identica situazione

giuridica, ovvero la cessione di un fabbricato da demolire, è sottoposta ad un diverso trattamento fiscale (cessione di fabbricato ai fini IVA/cessione area edificabile ai fini delle dirette e registro), generando incertezze sulla corretta individuazione del regime tributario applicabile.

25573-Ord_ Cass_ n_12062 del 13 giugno 2016.pdf [Apri](#)