**Cessione di edifici da demolire e trattamento fiscale delle plusvalenze**

Chiarimenti dell’Agenzia delle Entrate. Nota Ance

In caso di trasferimento di un edificio da demolire in base ad un piano di recupero approvato dal Comune, l’oggetto della cessione su cui calcolare la relativa plusvalenza, ai fini IRPEF, è proprio il “fabbricato”, e non l’*area edificabile* sottostante, su cui si svilupperà la nuova volumetria stabilita dal piano urbanistico.

È l’importante chiarimento espresso dall’Agenzia delle Entrate nella [circolare 29 luglio 2020, n.23/E](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2570162/Circolare%2Bplusvalenze%2Bn.%2B23%2Bdel%2B29%2Bluglio%2B2020.pdf/6dc89827-b4d9-00bf-be0d-4f9527956b8d), in relazione al corretto trattamento fiscale applicabile, ai fini IRPEF, alla cessione di un edificio destinato alla demolizione in attuazione di un piano di recupero.

L’Amministrazione finanziaria disattende, così, una propria precedente pronuncia (la R.M. 395/E/2008), alla luce dell’ormai predominante indirizzo della Corte di Cassazione, in base al quale se su un’area esiste un fabbricato e questo viene ceduto, l’oggetto della compravendita è il trasferimento dell’edificio, a nulla rilevando la circostanza che l’immobile sia destinato alla successiva demolizione in base ad uno strumento urbanistico.

Infatti, l’area su cui insiste il fabbricato da cedere deve considerarsi già edificata *«e non può essere ricondotta alla previsione di “area suscettibile di utilizzazione edificatoria” di cui all’articolo 67 del TUIR».*

La questione derivava dal diverso regime fiscale delle plusvalenze (intese come differenza positiva fra il corrispettivo di vendita e quello di acquisto dell’immobile), come “redditi diversi” ai fini IRPEF, applicabile nell’ipotesi di cessione:

* **di un fabbricato**. In tal caso, l’operazione è imponibile ad IRPEF solo se la cessione avviene entro cinque anni dall’acquisto o dalla costruzione dell’immobile (salvo specifiche eccezioni);
* **di un’area edificabile**. In questa ipotesi, la plusvalenza generata dal trasferimento è sempre imponibile ad IRPEF, a prescindere dal periodo di possesso.

A suo tempo, nell’ipotesi di cessione di un edificio inserito in un piano di recupero comunale, l’Agenzia delle Entrate, con la R.M. 395/E/2008 aveva ritenuto che il bene trasferito fosse da qualificare come “area edificabile”, in base allo schema di convenzione che comprendeva la «*preventiva demolizione degli edifici* *esistenti»*. Di conseguenza, in conformità alle citate disposizioni normative, trattandosi del trasferimento di un’area, l’operazione veniva sempre considerata tassabile ai fini IRPEF.

Tenuto conto della prevalente giurisprudenza della Suprema Corte, che per tale fattispecie considera il fabbricato, e non l’area, come oggetto della cessione, anche l’Agenzia delle Entrate riconosce, nella circolare 23/E/2020, che il regime fiscale ai fini della plusvalenza deve essere quello più favorevole relativo ai fabbricati, in base al quale la tassazione opera unicamente in caso di cessione infraquinquennale dell’immobile (fatte salve le eccezioni normativamente previste).

Vengono, quindi, espressamente superate le indicazioni della R.M. 395/E/2008 e l’Agenzia delle Entrate, in sostanza, **rinuncia alla prosecuzione dei contenziosi in corso**, non essendo più ulteriormente sostenibili le proprie pretese.

Per completezza si evidenzia che il principio espresso nella circolare 23/E/2020 allinea il regime fiscale - in relazione alle imposte sui redditi - con quello dell’IVA, ai fini del quale la stessa Agenzia delle Entrate, per la medesima fattispecie di cessione di un edificio da demolire, ha fatto riferimento alla “natura oggettiva” del bene ceduto, qualificandolo come “fabbricato” (cd. “criterio catastale ai fini IVA”).

**Riferimenti:**

Area Economia di Impresa

Alessandro Castagnino Tel. 075 5820230 – Cell. 335 7175365

Email: castagnino@confindustria.umbria.it

Valentina Vignaroli Tel. 075 5820209 – Cell. 338 6493886

Email: vignaroli@confindustria.umbria.it

Paola Roscini Tel. 075 5820220 – Cell. 329 9261061

Email: roscini@confindustria.umbria.it

Pubblicato il 04/08/2020