

Cessione di fabbricati da demolire – Imposta di registro delle aree

11 Luglio 2016

La cessione di un rudere, destinato alla demolizione, deve essere riqualficata, 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 riqualficato, 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 occorreva 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 riqualficazione 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)[1].

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"[2].

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.

[1] Cfr. ANCE "Rivalutazione delle aree edificabili - Nuova riapertura dei termini e chiarimenti ministeriali" - [ID n. 4556 del 26 Marzo 2010](#).

[2] Cfr. C.M. n. 28/E del 21 giugno 2011.

25299-Ord. Cass. n.12062 del 13 giugno 2016.pdf[Apri](#)