

# La demolizione e ricostruzione per la vendita configura attività di impresa

---

25 Ottobre 2019

È tassato come reddito di impresa il guadagno derivante dalla cessione di unità immobiliari ricostruite a seguito di demolizione di un fabbricato da parte del privato non imprenditore. Anche un singolo affare, infatti, configura attività di impresa se implica una certa rilevanza economica, una serie coordinata di atti economici e l'esistenza di idonea organizzazione.

Questa la conclusione cui è giunta **l'Agenzia delle Entrate con la Risposta n.426 del 24 ottobre 2019**, con la risposta all'interpello di un contribuente che, a seguito della demolizione e ricostruzione di un fabbricato con aumento di volumetria del 20% consentito dalla normativa urbanistica locale, intendeva vendere le unità ricostruite (5 appartamenti, 8 garage, 3 posti auto).

**Parere dell'istante** era che la **cessione avrebbe dovuto essere tassata** secondo le regole vigenti per i **"redditi diversi"** che assoggettano a tassazione le plusvalenze realizzate a seguito della vendita di beni immobili, solo nel caso in cui le cessioni a titolo oneroso delle unità siano avvenute entro i 5 anni dal loro acquisto.

Tale disposizione, prevista ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett.b, del DPR 917/1986 (TUIR), ha per presupposti, la finalità di evitare operazioni speculative e il fatto che l'attività posta in essere dalla persona fisica non configuri l'attività di impresa commerciale ai sensi dell'art.55 del TUIR.

È proprio su questo presupposto che si fonda la risposta **dell'Agenzia delle Entrate** che, nel caso di specie, **inquadra il reddito generato dalla vendita** delle unità immobiliari ricostruite non nella categoria dei "redditi diversi", ma **come reddito d'impresa**[\[1\]](#).

Sul punto l'Amministrazione cita un consolidato orientamento della Cassazione[\[2\]](#), ad avviso del quale si **configura esercizio di impresa anche in presenza di un singolo affare** in considerazione della sua **rilevanza economica** e del fatto che la sua realizzazione comporta una **serie coordinata di atti economici**, come avviene nell'ipotesi di costruzione di unità immobiliari da adibire ad abitazioni[\[3\]](#).

Questa fattispecie si configura, conclude l'Agenzia, anche nel caso di specie in cui l'intervento sul complesso immobiliare è finalizzato non all'uso proprio o familiare, ma alla vendita con finalità lucrativa ed è realizzato mediante un'organizzazione produttiva idonea e un'attività che protratta nel tempo.

Pertanto, secondo l'Agenzia delle Entrate, nel caso in esame, il reddito generato dalla vendita va considerato imponibile come reddito di impresa.

---

[\[1\]](#) Cfr. art. 55 del DPR 917/1986.

[\[2\]](#) Cfr. Cass. 31/05/1986 n. 3690; Cass. 20/1/73 n. 267; Cass. 12/5/65/n. 907; Cass. 13/4/64 n. 870. In tal senso, l'Agenzia delle Entrate richiama la RM 204/2002 in cui aveva chiarito che "la qualifica di imprenditore deve essere attribuita anche a chi utilizzi e coordini soltanto un proprio capitale per fini

produttivi, non essendo necessario che la funzione organizzativa dell'imprenditore abbia ad oggetto anche le altrui prestazioni lavorative, autonome o subordinate, o che i mezzi di cui ci si avvalga costituiscano un apparato strumentale fisicamente percepibile, in quanto quest'ultimo può ridursi al solo impiego di mezzi finanziari".

[3] Corte di Cass. 29/8/1997 n. 8193.

37469-Risposta n.426 del 24 ottobre 2019.pdf [Apri](#)