

Vendita di edifici da demolire: ancora incertezze tra i giudici

TRASFERIMENTI

La Ctr Campania riqualifica il trasferimento in cessione di capacità edificatoria

Secondo la giurisprudenza maggioritaria il Fisco non può «rileggere» l'atto

Fabrizio Cancelliere
Gabriele Ferlito

Prosegue senza sosta il balletto delle sentenze altalenanti sulla tassabilità o meno delle cessioni di fabbricati da demolire. Questa volta è la Ctr della Campania che, con la sentenza 174/8/2020 (presidente Menditto, relatore Nicoletta), sposa la tesi minoritaria e afferma che è soggetta a tassazione la plusvalenza derivante dalla cessione di un terreno edificabile

sul quale sorge un fabbricato, per cui sia già stata presentata domanda di demolizione e successiva ricostruzione. Il tutto fondato sullo "scivoloso" richiamo al principio di prevalenza della sostanza sulla forma.

In base all'articolo 67, comma 1, lettera b), del Tuir (Dpr 917/1986), sono redditi diversi le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. Nella prassi si verifica talvolta che fabbricati fatiscenti vengano venduti a soggetti che hanno l'intenzione di demolirli e ricostruirli. In tali casi, l'ufficio riqualifica la cessione di fabbricato in cessione di terreno edificabile, visto che l'intento reale delle parti sarebbe quello di trasferire la capacità edificatoria dell'area.

Il caso in esame riguarda la cessione di un magazzino con area scoperta di pertinenza. Secondo l'agenzia delle

Entrate, oggetto del trasferimento era il terreno sottostante edificabile, come dimostrato dalla sussistenza di un permesso di costruire già rilasciato per la realizzazione di un edificio trifamiliare, previa demolizione del fabbricato esistente (dal testo della sentenza pare di capire che i lavori di demolizione fossero già iniziati).

La tesi dell'ufficio viene confermata dalla Ctr: le circostanze proverebbero che l'intenzione del venditore era quella di cedere l'area edificabile e, di conseguenza, si sarebbe in presenza di una cessione di terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria. A supporto della decisione, la Ctr richiama la pronuncia della Corte di giustizia Ue resa nella causa C-461/08 la quale, tuttavia, si riferisce al comparto impositivo dell'Iva.

Con riferimento al tema della tassazione della plusvalenza, invece, secondo la tesi maggioritaria, anche a livello di Cassazione (tra le molte sentenze, si vedano le 4150/2014,

15629/2014, 7599/2016, 4316/2017, 7714/2017, 15920/2017, 19129/2017), il Fisco non può procedere a tale riqualificazione, visto che un terreno su cui insiste un fabbricato è da ritenersi già edificato e, quindi, non trova applicazione l'articolo 67 del Tuir. In altri termini, l'entità sostanziale del fabbricato non può essere mutata ai fini fiscali in terreno edificabile, sulla base di presunzioni derivate da elementi soggettivi interni alla sfera dei contraenti, la cui realizzazione, peraltro, è futura rispetto all'atto oggetto di tassazione (come nel caso di demolizione e successiva ricostruzione).

Insomma, il potere del Fisco di riqualificare un negozio giuridico in ragione dell'operazione economica sottesa trova un limite nell'indicazione tassativa del legislatore, che ha previsto per la cessione di edifici un regime fiscale diverso da quello della cessione di terreni edificabili (Cassazione 5088/2019).