

Immobile da demolire, nella vendita non può essere equiparato a 'area edificabile'

14 Settembre 2020

La vendita di un immobile, che successivamente sarà demolito per la costruzione di un nuovo fabbricato, non può essere qualificata e tassata come cessione di terreno edificatorio.

Ad affermarlo l'Agenzia delle Entrate nella **Risposta 331/2020**.

Cessione di un fabbricato: ai fini fiscali non conta la 'futura demolizione'

L'Agenzia, come **già evidenziato nella Circolare 23/2020**, ha chiarito che nella cessione di edificio, la pattuizione delle parti di demolire e ricostruire, anche con ampliamento di volumetria, non può essere riqualificata come cessione di terreno edificabile; **l'oggetto della cessione a titolo oneroso resta un edificio** e non un terreno con potenzialità edificatoria.

Tale interpretazione ha ripreso quanto esplicitato della Cassazione: "ai fini dell'imponibilità della plusvalenza, **se oggetto del trasferimento a titolo oneroso è un edificio**, detto trasferimento non può **mai essere riqualificato come cessione di area edificabile**, nemmeno quando l'edificio è destinato alla successiva demolizione e ricostruzione".

Cessione fabbricato da demolire: l'Agenzia cambia parere

Tale interpretazione, opposta rispetto alle **indicazioni fornite con la Risoluzione 395/2008**, è subentrata a seguito del consolidato indirizzo assunto dalla giurisprudenza di legittimità (ad esempio nella Sentenza Cassazione 5088/2019).

In particolare, la sentenza 5088/2019 ha stabilito i seguenti principi di diritto:

- la distinzione fra edificato e non ancora edificato si pone in termini di alternativa esclusiva che in via logica non ammette un tertium genus;
- **la cessione di un edificio non può essere riqualificata come cessione del terreno edificabile** sottostante, neppure se l'edificio non assorbe integralmente la capacità edificatoria del lotto su cui insiste;
- nella cessione di edificio, la pattuizione delle parti di demolire e ricostruire, anche con ampliamento di volumetria, **non può essere riqualificata come cessione di terreno edificabile**;
- il potere generale dell'Amministrazione finanziaria di riqualificare un negozio giuridico in ragione dell'operazione economica sottesa trova un limite nell'indicazione precisa di carattere tassativo del legislatore, ove ha previsto per la cessione di edifici un regime fiscale/temporale e **per la cessione di terreni edificabili un diverso regime fiscale**.

[risposta 331](#)