

A RISCHIO DI RETTIFICA LA VENDITA DI IMMOBILI VETUSTI O FATISCENTI

Premessa

La Norma sulla cessione di immobili, edifici e terreni, prevede che non si paghi la tassa sulla plusvalenza se l'immobile è posseduto da più di 5 anni o se proviene da successione.

Da questa norma sono invece sempre esclusi i terreni edificabili secondo gli strumenti urbanistici vigenti. Essi infatti sono sempre soggetti a tassazione quando vengono ceduti e il soggetto passivo è sempre il venditore.

Infatti l'art. 67 del TUIR prescrive che sono soggetti alla tassazione della plusvalenza solo:

1. Le plusvalenze realizzate dalla cessione di beni immobili posseduti o costruiti da non più di 5 anni, esclusi quelli provenienti da successione oppure le unità urbane che sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari;
2. Le plusvalenze realizzate dalla vendita di terreni edificabili secondo gli strumenti urbanistici vigenti, come si diceva in premessa.

Quindi la plusvalenza da vendita di terreni edificabili è sempre tassata a prescindere dal periodo di possesso.

Quando fabbricati vetusti vengono ceduti da parte di persone fisiche ad imprese che successivamente li demoliscono per sostituirli con nuovi edifici all'altezza degli attuali standard sia di efficienza energetica che distributivi, di questa norma l'Agenzia delle Entrate ne fa una interpretazione cosiddetta "sostanziale" attuando una singolare ricostruzione evidentemente a proprio vantaggio per riportare l'operazione in regime di tassazione e operando una rettifica all'inquadramento legislativo.

In questi casi l'Agenzia sostiene che se l'immobile, dopo la cessione, viene demolito e ricostruito, il corrispettivo pattuito tra le parti non può che riferirsi all'area e alla sua potenzialità edificatoria. Per questo motivo ritiene tassabile la plusvalenza rettificando la vendita da fabbricato ad area edificabile. In altre parole la demolizione del fabbricato ceduto, sebbene operata dall'acquirente, è la prova che il bene era inutilizzabile nelle condizioni in cui si trovava al momento della cessione e di scarso valore e pertanto il corrispettivo pattuito della vendita aveva come oggetto l'area e non il fabbricato.

Per contrastare l'accertamento e l'interpretazione così come descritta si può validamente obiettare dimostrando che il fabbricato, pur vetusto, è ancora utilizzabile per la sua destinazione d'uso a meno che lo stesso non sia stato dichiarato collabente ed iscritto in catasto in categoria F2, senza rendita. Il fatto che l'acquirente, per sua scelta, decida per la demolizione non entra nelle scelte del venditore e quindi per quest'ultimo l'oggetto della vendita è il fabbricato stesso. Poiché la legge colpisce il venditore e non l'acquirente, va dimostrata la valutazione dal punto di vista del venditore e l'oggetto della compravendita.

Questo si può ottenere per esempio:

1. Descrivendo lo stato conservativo dell'immobile e confrontandolo con il corrispettivo applicato nella vendita di altri immobili simili che l'Agenzia abbia accettato come tale. Tale paragone va poi supportato dalla potenzialità edificatoria sottostante ai fabbricati posti a confronto.
2. Se invece l'Agenzia avesse fondato la rettifica sulla fatiscenza della costruzione, una possibile difesa potrebbe essere quella di dimostrare che alcune e non troppo dispendiose opere di manutenzione sarebbero sufficienti a rendere abitabile l'immobile e che il corrispettivo pattuito corrisponde al valore dell'immobile sottratto l'importo dei lavori.
3. Misurare l'effettiva potenzialità edificatoria. È necessario verificare e confrontare eventuali differenze tra possibili incrementi di volumetria attuabili con la presenza

del vecchio immobile e senza di esso. In altre parole va dimostrato che la demolizione è stata una scelta del compratore per rispondere a proprie esigenze e non per ottenere benefici in termini di edificabilità. Per questo va documentato lo stato di fatto dell'immobile e i volumi e le superfici edificate e quelle ulteriormente edificabili.

Anche la recente giurisprudenza sembra interpretare la norma in modo favorevole al contribuente. Infatti con la sentenza 15629/2014 la Cassazione ha affermato che non va tassata la plusvalenza conseguente ad un fabbricato destinato alla demolizione anche se ubicato su terreno edificabile. Viene fatta pertanto una interpretazione letterale della norma affermando che l'esistenza di un fabbricato censito in catasto con rendita è condizione sufficiente per escludere la tassazione. Ciò che rileva ai fini della tassazione è la destinazione edificatoria originariamente conferita all'area (non edificata appunto) e non a quella ripristinata da specifico intervento edilizio.

Invece in tema di Imposta di Registro (ma non di imposta sui redditi) la Suprema Corte ha affermato che gli effetti oggettivi della compravendita dinanzi alle contestuali richieste di concessione edilizia e demolizione del vecchio stabile sono di fatto paragonabili alla vendita di un terreno edificabile potendosi così riqualificare l'atto con i coefficiente dell'art. 20 del DPR 131/1986.

Testo a cura di:
Ing. Mario Giuliani
(giuliani.mario0@gmail.com)