

IMPOSTE E TASSEdi **STEFANO ZANON****Il fabbricato da demolire non è più area edificabile***Un cambio di rotta per l'Agenzia delle Entrate dopo le numerose pronunce della giurisprudenza.*

Dopo che, con la risoluzione 25.06.2020 n. 34/E, l'Agenzia delle Entrate aveva dovuto prendere atto dell'**applicabilità dell'ecobonus e sismabonus anche agli immobili merce**, al termine di un lungo periodo ultradecennale di estenuanti ricorsi tributari a cui ha obbligato i contribuenti, essendosi sempre opposta all'applicazione delle detrazioni di riqualificazione anche per i lavori svolti negli edifici ad uso commerciale, con la circolare 29.07.2020 n. 23/E, la stessa Agenzia deve ora prendere (gioco forza) atto di un'ulteriore interpretazione giurisprudenziale, ormai costante, favorevole ai contribuenti, secondo la quale, se oggetto del trasferimento immobiliare è un fabbricato, tale trasferimento **non può essere riqualificato come cessione di area edificabile**, nemmeno nel caso l'edificio sia destinato alla **demolizione**.

Infatti, l'art. 67, c. 1, lett. b) del Tuir include fra i redditi diversi sia le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di 5 anni, sia, in ogni caso, 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.

La citata disposizione contempla, in sostanza, **2 distinte ipotesi di plusvalenza**, derivanti l'una dalla cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di 5 anni e l'altra dalla cessione a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria.

Nella prima ipotesi, condizione per l'imponibilità della plusvalenza è che la cessione dell'immobile intervenga entro 5 anni dall'acquisto o dalla costruzione, salvo particolari eccezioni.

Nella seconda ipotesi (cessione di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria) l'imponibilità della plusvalenza non soggiace a condizioni e si ricollega alla semplice destinazione edificatoria in sede di pianificazione urbanistica dei terreni ceduti, a prescindere anche dal possesso ultra-quinquennale.

Conseguentemente, per l'individuazione del corretto trattamento fiscale applicabile ad una cessione immobiliare, assume preminente rilievo **stabilire se oggetto della compravendita sia un fabbricato oppure un terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria**.

Con la risoluzione 22.10.2008, n. 395/E (ora superata) l'Agenzia delle Entrate aveva stabilito che, secondo il suo punto vista, la vendita a titolo oneroso di fabbricati ricadenti in un'area oggetto di un piano di recupero, è riconducibile alla fattispecie della cessione di terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria, con conseguente tassabilità della plusvalenza a prescindere dal periodo di possesso del cespite. Tale posizione interpretativa si basava sulla considerazione che, se i fabbricati ceduti fossero ricaduti in un piano di recupero, oggetto della compravendita non potevano essere più considerati i fabbricati, oramai privi di effettivo valore economico, ma, l'area su cui gli stessi insistevano, riqualificata in relazione alla potenzialità edificatorie in corso di definizione. Si è quindi consolidata la posizione dell'Amministrazione Finanziaria (con ricorsi a raffica verso tutti coloro che non avessero aderito all'interpretazione di parte) con rettifica dell'oggetto della cessione da fabbricato a terreno fabbricabile e conseguente applicazione dell'imposizione fiscale sui redditi.

L'interpretazione seguita dall'Amministrazione Finanziaria **non ha tuttavia trovato conferma nella giurisprudenza di legittimità**, secondo cui, 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 ovvero quando l'edificio non assorbe la capacità edificatoria del lotto su cui insiste.

In sostanza, secondo l'interpretazione dei giudici di legittimità, **se su un'area insiste un qualsivoglia fabbricato**, la stessa area deve dirsi già edificata e **non può essere ricondotta alla previsione di area edificabile**, atteso che la potenzialità edificatoria si è già consumata.

In considerazione dell'indirizzo assunto dalla giurisprudenza di legittimità, ormai consolidato, si considerano, da ora, superate le contrarie indicazioni e non ulteriormente sostenibili le pretese dell'Amministrazione in contrasto con i principi espressi dalla giurisprudenza richiamata.

Ci si chiede, allora, se, alla luce di queste frequenti smentite giurisprudenziali delle tesi dell'Agenzia delle Entrate sia possibile che alla stessa si possa affidare, in futuro, a livello politico e amministrativo, un **compito di collaborazione fattiva con i cittadini** a vantaggio reciproco del tessuto pubblico e privato del Paese e non una mera e automatica funzione di contrasto a qualunque interpretazione della normativa favorevole ai contribuenti che