

Plusvalenza non tassabile su cessioni dopo cinque anni di fabbricati poi demoliti

Nuova pronuncia favorevole al contribuente ai fini IRPEF da parte della Commissione tributaria regionale del Piemonte su un tema che non trova pace

/ Massimo BOIDI

Pubblichiamo l'intervento di Massimo Boidi, Dottore Commercialista e Consigliere ODCEC di Torino.

Come evidenziato su Eutekne.info (si veda "[il fabbricato da demolire non è un'area fabbricabile](#)" del 21 marzo 2018), di recente la C.T. Reg. del Piemonte, con la sentenza n. [313/1/18](#), ha ribadito la **non imponibilità** della plusvalenza realizzata a seguito della cessione di un immobile ultraquinquennale, poi demolito, condannando l'Agenzia delle Entrate al pagamento delle spese del grado di giudizio per complessivi 7.500 euro, oltre al rimborso delle spese forfetarie, più gli oneri di legge.

La questione è oltremodo nota e vanno sicuramente scisse le problematiche in materia di imposte dirette da quelle relative all'imposta di registro (anche se, in quest'ultimo caso, occorrerà capire l'orientamento della Suprema Corte per quegli atti stipulati a partire dal 1° gennaio 2018): ai fini IRPEF, l'Agenzia delle Entrate, "forte" della risoluzione n. [395/2008](#), negli ultimi anni ha proceduto a riqualificare le vendite di cui in premessa quali vendite di aree fabbricabili, le cui plusvalenze sono **sempre tassabili**, qualunque sia il lasso di tempo intercorso dall'acquisto.

Al di là della discutibile prassi di recuperare imponibile a tassazione non sulla base di una normativa precisa, ma di un'**unilaterale** interpretazione (per cui si imporrebbe ai contribuenti di conoscere non solo gli articoli del TUIR, ma anche la prassi correlata), rappresenta una sorta di "barbarie tributaria", visti gli imponibili in gioco, quella di segnalare alle competenti Procure la notizia di reato per violazione dell'[art. 4](#) del DLgs. 74/2000 per superamento delle soglie in materia di infedele dichiarazione.

Si fa francamente fatica a comprendere come l'Agen-

zia delle Entrate continui a coltivare questi contenziosi, pur in presenza delle numerose sentenze e ordinanze della Suprema Corte, **tutte favorevoli** ai contribuenti (tra le più recenti, Cass. nn. [7853/2016](#), [4361/2017](#) e [15920/2017](#)).

La sentenza della Commissione tributaria regionale non si discosta dalle citate pronunce, confermando che "possono essere tassate solo le plusvalenze realizzate a seguito di cessione a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione e non anche quelle di terreni già edificati".

In pratica si afferma, giustamente, che un terreno già edificato non può riacquistare la natura di area fabbricabile per effetto della demolizione del fabbricato ivi istante, potendo essere tassate solo le **plusvalenze su aree mai edificate**.

L'Agenzia dovrebbe riconsiderare molta attenzione la propria posizione

Infine, si sottolinea come il recupero a tassazione non per effetto della violazione di una norma di legge, ma sulla base di una risoluzione di parte, comporti, per l'ignaro contribuente, l'impossibilità di avvalersi, nell'anno della vendita, delle disposizioni agevolative in materia di **rivalutazione** delle aree fabbricabili, sulla base di un provvedimento che, a partire dal 2001, è stato immancabilmente riproposto sino ad oggi.

Sarebbe quindi non solo necessario, ma anche opportuno che l'Agenzia delle Entrate, vista l'**innegabile disparità** di trattamento con coloro che hanno potuto avvalersi di tale possibilità, riconsiderasse con molta attenzione la propria posizione sull'argomento.