

Cessione di un immobile con annesso il terreno: nessuna plusvalenza da area edificabile

 *Norme&Tributi Plus Fisco* | 15 aprile 2026 | **Federico Gavioli**

Il terreno ceduto non può qualificarsi come edificabile e determinare, di conseguenza, una plusvalenza se sullo stesso già è presente un immobile: la Corte di cassazione con l'ordinanza 4309, del 25 febbraio 2026, ha respinto il ricorso dell'agenzia delle Entrate nei confronti di un contribuente.

Il contenzioso tributario ruota attorno al contenuto dell'articolo 67, comma 1, lettera b), del Dpr 917 del 1986 che disciplina, tra l'altro, le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria.

La plusvalenza è costituita dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo. Il costo dei terreni che possono essere edificatori è costituito dal prezzo di acquisto aumentato di ogni altro costo inerente, rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati nonché dell'ex imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili.

Il contenzioso tributario sulla cessione di un terreno edificabile

L'agenzia delle Entrate notificava a un contribuente alcuni avvisi di accertamento contestando la percezione di una plusvalenza imponibile non dichiarata in conseguenza della cessione di terreno edificabile, con riferimento agli anni 2007 e 2008.

Il contribuente impugnava gli atti impositivi innanzi alla Ctp contestando che il terreno ceduto non poteva qualificarsi come edificabile perché sullo stesso già insisteva un fabbricato, come evidenziato nell'atto di vendita.

La Ctp accoglieva il ricorso e annullava gli avvisi di accertamento.

L'agenzia delle Entrate nel ricorso davanti alla Ctr riproponeva una pluralità di argomenti per dimostrare che, anche se sul terreno insorgeva già un fabbricato, lo scopo reale della compravendita era la cessione di un'area su cui sarebbero stati realizzati ulteriori interventi edilizi. Anche i giudici tributari di secondo grado non accoglievano le motivazioni e respingevano il ricorso.

L'Agenzia ricorreva in Cassazione formulando, sostanzialmente, le stesse motivazioni.

In presenza di un immobile il terreno non può essere considerato edificabile

I motivi di ricorso proposti dall'amministrazione finanziaria, osservano i giudici di legittimità, sono entrambi volti a contestare che il giudice del merito non ha tenuto conto dei plurimi elementi rappresentati e provati al fine di dimostrare che la compravendita in esame ha avuto ad oggetto la cessione di un terreno suscettibile di edificazione, con la conseguenza di avere ingenerato una plusvalenza imponibile.

Correttamente, secondo la Cassazione che ha rigettato il ricorso, i giudici tributari del merito hanno ritenuto preponderanti e decisivi altri elementi. L'atto notarile indica esplicitamente quale proprio oggetto la vendita di un fabbricato con annesso terreno, e non è contestato che un edificio insistesse sulla superficie ceduta. Inoltre, secondo la giurisprudenza della Cassazione, il fatto che il terreno avesse ulteriore potenzialità edificatoria, e che il fabbricato preesistente sia stato demolito per realizzare nell'area un edificio di maggior volume, non è rilevante.

Sull'argomento la Cassazione, con la recente sentenza n.16047, del 16 giugno 2025, ha confermato che in tema di tassazione delle plusvalenze rinvenienti dall'utilizzazione del suolo, non rientrano nell'ambito di applicazione dell'articolo 67, comma 1, lettera b), del Dpr 917/1986, le cessioni aventi ad oggetto non un terreno suscettibile di edificazione, ma uno sul quale insorge un fabbricato da ritenersi già edificato, anche ove l'alienante abbia presentato istanza di concessione edilizia per la demolizione e ricostruzione dell'immobile e l'acquirente ne abbia richiesto la voltura, essendo rilevante la destinazione edificatoria originariamente conferita ad area non edificata in sede di pianificazione urbanistica e non quella ripristinata a seguito di intervento, da parte del cedente o del cessionario, su area già edificata.

In precedenza la Corte di cassazione, nell'ordinanza 8531, del 1° aprile 2025, ha ribadito un principio fondamentale nel campo della tassazione delle plusvalenze derivanti dalla cessione di beni immobili: i giudici di legittimità hanno stabilito che tale cessione non produce plusvalenze tassabili ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera b), del Tuir, poiché l'oggetto della cessione non può essere riqualificato come terreno edificabile: anche in presenza di un piano di recupero o di una concessione edilizia per la demolizione già richiesta dal cedente, un terreno su cui è già stato edificato un fabbricato non può mai essere considerato "terreno edificabile".