

I chiarimenti delle Entrate. Risoluzione sugli immobili oggetto di affrancamento il 31 ottobre

L'area fabbricabile si estende

È imponibile la vendita di case inserite nei piani di recupero

Luca Gaiani

*** I fabbricati inseriti in un piano di recupero sono equiparati a un'area edificabile e la loro cessione genera plusvalenze imponibili per le persone fisiche, anche se si tratta di beni posseduti da oltre cinque anni. Lo chiarisce l'agenzia delle Entrate nella risoluzione 395/E del 22 ottobre 2008, secondo cui questi immobili possono formare oggetto di affrancamento entro il prossimo 31 ottobre.

Plusvalenze immobiliari

Due persone detengono, da più di cinque anni, alcuni fabbricati, strutturalmente integri e agibili, compresi, insieme ad altri immobili di proprietà di altri, in un'area interessata da un piano di recupero approvato dal Comune. I contribuenti hanno interpellato l'agenzia delle Entrate in merito al trattamento fiscale delle plusvalenze derivanti dalla vendita di questi fabbricati, che essi si apprestano a effettuare nei confronti di

un'impresa che utilizzerà i beni per lo sfruttamento edificatorio dell'intera area. In particolare, il quesito concerne la qualificazione fiscale da attribuire agli immobili ceduti e cioè se si tratti, come risulta dalle risultanze catastali e di fatto, di fabbricati la cui vendita non genera materia imponibile decorsi cinque anni dall'acquisto, oppure se, in relazione alle potenzialità edilizie dell'area in cui essi sono inseriti, questi beni siano equiparabili ad aree edificabili tassabili indipendentemente dal periodo di possesso.

Immobili e aree edificabili

Con la risoluzione le Entrate adottano un'interpretazione fortemente estensiva del concetto fiscale di area fabbricabile, che si basa sulla effettiva destinazione dell'immobile oggetto

di cessione, piuttosto che sull'attuale stato di fatto e di diritto dello stesso. Secondo l'Agenzia, infatti, pur essendo questi beni, sia fisicamente sia cata-

stalmente, dei fabbricati, la circostanza ricada in un piano di recupero da cui discende la possibilità di sviluppare le cubature esistenti fa sì che oggetto della compravendita non possano essere più considerati i fabbricati in quanto tali, ormai privi di valore, ma l'area su cui gli stessi insistono, riqualficata in relazione alla futura potenzialità edificatoria. Significativo in questo senso - prosegue la risoluzione - è il fatto che lo schema di convenzione con il Comune preveda che il terreno in cui sono compresi i fabbricati sarà sottoposto a trasformazioni che richiederanno la demolizione degli edifici esistenti.

Conseguentemente - chiarisce l'Agenzia - l'ipotizzata cessione va riferita, in termini fiscali, a un'area edificabile, con la conseguente imponibilità delle plusvalenze realizzate anche oltre il termine di cinque anni dall'acquisto previsto dall'articolo 67 del Tuir per i fabbricati. I contribuenti potranno conse-

guentemente avvalersi della facoltà di rivalutare il costo fiscale dell'immobile, ancorché lo stesso sia accatastato come fabbricato, predisponendo una perizia e applicando la sostitutiva del 4% che scade il 31 ottobre.

Imposte indirette

L'Agenzia non affronta le conseguenze della riqualficazione fiscale dell'immobile ceduto. Diverso è infatti il trattamento, sia per l'imposta di registro sia che per gli altri tributi eventualmente applicabili, a seconda che la cessione abbia ad oggetto un terreno oppure un fabbricato. Il richiamo alle norme generali sull'area fabbricabile ai fini fiscali (articolo 36 del Dl 223/2006),

contenuto nella risoluzione, porta alla conclusione che, nel pensiero delle Entrate, il bene sia da considerare tale anche a questi fini e che dunque il rogito di vendita debba scontare l'imposta di registro dell'8% (in luogo del 7% previsto per i fabbricati).

