

CIRCOLARE SETTIMANALE - COMISAG Informa

Montichiari, 22 marzo 2024

LA PLUSVALENZA NELLA CESSIONE DI UN TERRENO

La normativa prevede sono soggette a tassazione 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 norma prevede, inoltre, che la cessione a titolo oneroso di terreni agricoli acquistati da oltre cinque anni non determini alcuna plusvalenza.

Il c.d. Decreto Bersani, è intervenuto stabilendo che ai fini IVA, dell'Imposta di registro, delle imposte sui redditi e delle imposte locali, ***“un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”***.

La Cassazione, ha allineato il proprio orientamento al tenore letterale della stessa, precisando che l'edificabilità di un'area deve essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita nel Piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dell'adozione di strumenti urbanistici attuativi.

Ne deriva che l'inizio del procedimento di trasformazione urbanistica determina, già di per sé, l'incremento di valore venale dell'area, “senza che assumano alcun rilievo eventuali vicende successive incidenti sulla sua edificabilità, quali la mancata approvazione o la modificazione dello strumento urbanistico, in quanto la valutazione del bene deve essere compiuta in riferimento al momento del suo trasferimento, che costituisce il fatto imponibile, avente carattere istantaneo”.

Se questo aspetto si è ormai definitivamente radicato anche nella prassi e nella normale operatività di chi si occupa della valutazione di tali operazioni, meno agevole è stabilire quando, in presenza di terreni, ancorché utilizzabili a scopo edificatorio, sui quali insistano dei vincoli o delle limitazioni al diritto di edificare, sia di tipo soggettivo che oggettivo.

L'unico limite alla sottoposizione dell'operazione di cessione del terreno al regime delle plusvalenze deve riconoscersi nell'ipotesi del vincolo assoluto di inedificabilità, apposto anche da autorità sovraordinate agli enti che presidiano alla formazione degli strumenti urbanistici, idoneo a neutralizzare ogni utilizzazione edificatoria del terreno, e, anche in questo caso, si rende necessario accertare se il limite assoluto su determinate superfici operi con compensazioni, ossia con lo scambio e maggiorazione degli indici di fabbricabilità riconosciuti a favore di terreni limitrofi, che tornino utili anche al cedente.



AREA FISCALE

Comisag Cooperativa Miglioramento Servizi in agricoltura S.c.a.r.l.

Via Brescia n. 134/C - 25018 Montichiari (Bs) - Partita IVA, Codice fiscale e n. iscrizione CCIAA di BS 01943390987 - tel. 030 9650870 - fax.030 9650622 - mail: info@comisag.it

P a g . 2 | 2