STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

L'ACCERTAMENTO FISCALE NELLE ATTIVITÀ DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE: IL CASO DELLA CESSIONE DI BENI MERCE

Pubblicato il5 Novembre 2024 di Sabatino Pizzano

L'accertamento fiscale può rappresentare una sfida significativa per le aziende che operano nel settore immobiliare, soprattutto quando la cessione di beni merce, beni patrimoniali e beni strumentali non è chiara. In questo articolo, esamineremo un caso emblematico in cui una società edile ha affrontato un accertamento fiscale per la vendita di un complesso immobiliare, mettendo in luce la tassazione dei beni merce e le implicazioni fiscali derivanti dalla loro cessione.

L'Accertamento Fiscale e la Classificazione dei Beni

Nel mondo imprenditoriale, i beni possono essere classificati in tre categorie fondamentali:

- **Beni Merce**: Sono quei beni destinati alla vendita, alla cui produzione, trasformazione o scambio è diretta l'attività dell'impresa. Per le imprese edili, ciò include gli immobili costruiti con l'intento di essere venduti.
- **Beni Patrimoniali**: Questi beni sono acquisiti per investimento, spesso con l'obiettivo di locazione o di un utilizzo a lungo termine. Non sono direttamente legati alla produzione o al commercio tipico dell'impresa.
- **Beni Strumentali**: Sono beni che servono per l'attività imprenditoriale, come macchinari, attrezzature o veicoli, e sono funzionali alla produzione o al servizio offerto dall'azienda.

Questa distinzione è cruciale per la corretta imputazione fiscale dei redditi derivanti dalla vendita di tali beni.

Il Caso Studio

Una società edile, con l'oggetto sociale di costruire e vendere immobili residenziali, ha acquistato un terreno nel 2002, sul quale ha realizzato un complesso immobiliare. Nel 2007, ha venduto il complesso a terzi, ma non ha dichiarato i ricavi derivanti dalla cessione. L'Amministrazione finanziaria, nel corso di un controllo, ha rilevato l'assenza di tali ricavi nel reddito d'impresa dichiarato dalla società.

L'Interpretazione della Società

La società aveva applicato la disciplina fiscale tipica dei beni patrimoniali, tassando solo la plusvalenza derivante dalla differenza tra il costo di costruzione e il prezzo di vendita dell'immobile. Tuttavia, secondo le norme fiscali italiane, un immobile costruito per essere venduto rientra nella categoria dei beni merce.

La Decisione della Corte di Cassazione

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 25550 del 24 settembre 2024, ha stabilito che il corrispettivo derivante dalla vendita di un complesso immobiliare, effettuata da una società che ha come oggetto la compravendita di edifici, deve essere interamente tassato come ricavo. Questo principio è in linea con l'art. 85, comma 1, del TUIR, che considera ricavi i "*corrispettivi delle cessioni di beni e delle prestazioni di servizi alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa*".

La Sentenza di Merito

La Commissione Tributaria Provinciale (CTP) di Alessandria aveva respinto le obiezioni della società, mentre la Commissione Tributaria Regionale (CTR) del Piemonte aveva accolto il ricorso, ritenendo corretta la tassazione della plusvalenza. Tuttavia, la Corte di Cassazione ha chiarito che l'immobile non poteva essere considerato né bene patrimoniale, poiché non destinato al mercato locativo, né strumentale, in quanto non funzionale all'attività imprenditoriale.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA