

La vendita dell'immobile da demolire non è cessione d'area edificabile

CASSAZIONE

Riqualficazione immotivata se si basa sull'intenzione di abbattere l'edificio

Al venditore non si applica la tassazione della plusvalenza

Laura Ambrosi

L'agenzia delle Entrate non può riqualficare la cessione dell'immobile da demolire in cessione di area edificabile: la norma individua tassativamente le ipotesi da assoggettare ad imposizione e non consente alcuna interpretazione. Ad affermarlo è la Corte di Cassazione con la sentenza 5088 depositata ieri.

Una contribuente cedeva a una società immobiliare un edificio vetusto

adibito a propria abitazione. Secondo l'accordo, il pagamento doveva avvenire con la permuta di due appartamenti che l'acquirente avrebbe realizzato dalla demolizione e ricostruzione dell'immobile. L'Ufficio riqualficava il trasferimento come cessione di terreno edificabile perché era chiaro l'intento di abbattere l'immobile e quindi il "corrispettivo" pattuito individuava la capacità edificatoria dell'area. Da qui la tassazione della plusvalenza per cessione di terreno edificabile ex articolo 67 del Tuir.

La contribuente impugnava il provvedimento rilevando che oggetto della cessione era un fabbricato e non un'area. La Ctp respingeva il gravame, ma la decisione veniva riformata in appello. L'Agenzia ricorreva così in Cassazione, lamentando, in sintesi, l'errata interpretazione della norma.

I giudici di legittimità hanno rilevato la necessità di un preliminare esame dell'articolo 67 del Tuir, ossia se sia possibile considerare la vendita

di area già edificata quale cessione di terreno a fronte di una riqualficazione presuntiva dell'amministrazione.

Secondo la Cassazione, la norma è stata modificata con la legge 413/91 assoggettando a tassazione la plusvalenza di terreni divenuti edificabili. Ciò che rileva, quindi, è la destinazione edificatoria originariamente conferita all'area "non edificata" e non quella ripristinata, conseguente all'intervento eseguito sull'area "già edificata". Perciò la demolizione e successiva ricostruzione eseguita dal nuovo acquirente, sebbene con consistente ampliamento della volumetria, non autorizza l'Ufficio ad una riqualficazione dell'oggetto della cessione: la realizzazione, infatti, è futura rispetto alla compravendita, poiché si tratta di opere rimesse alla potestà di un soggetto diverso da chi deve subire la tassazione. L'articolo 67 del Tuir, secondo i giudici, non attribuisce alcuna rilevanza all'intenzione delle parti ovvero ai motivi che hanno giustificato l'accordo di cessione. La Su-

I PRINCIPI ESPRESSI

- La distinzione fra edificato e non ancora edificato è alternativa e non ammette terze soluzioni
- La cessione di un edificio non può essere riqualficata quale cessione del terreno edificabile neppure se l'edificio non assorbe integralmente la volumetria
- La pattuizione di demolire e ricostruire, anche con ampliamento di volumetria, non può essere riqualficata come cessione di terreno edificabile
- La riqualficazione è limitata dal fatto che il legislatore ha indicato tassativamente due regimi fiscali differenti per la cessione di edifici e di terreni edificabili

prema corte precisa altresì che si tratta di una norma eccezionale che non ammette interpretazione analogica.

Sono stati così affermati i seguenti principi:

- la distinzione fra edificato e non ancora edificato è alternativa e non ammette terze soluzioni;
- la cessione di un edificio non può essere riqualficata quale cessione del terreno edificabile neppure se l'edificio non assorbe integralmente la volumetria del lotto su cui insiste;
- la pattuizione di demolire e ricostruire, anche con ampliamento di volumetria, non si può riqualficare come cessione di terreno edificabile;
- il potere generale dell'amministrazione di riqualficare un negozio giuridico in ragione dell'operazione economica sottesa trova un limite nell'indicazione di carattere tassativo del legislatore, che nella specie ha previsto due regimi fiscali differenti per la cessione di edifici e di terreni edificabili.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Assicurazioni e Pir, derivati di copertura nella quota libera

L'INTERPELLO

I limiti di investimento si considerano rispettati anche in queste situazioni

Alessandro Germani

Anche per le polizze assicurative che investono in Oicr o in fondi interni che siano comunque Pir compliant è possibile includere i derivati di copertura nell'ambito della quota libera del 30 per cento. È questo l'importante chiarimento dell'agenzia delle Entrate, a seguito di un interpellato di un'impresa assicurativa non ancora pubblicato.

Il Pir è quello strumento, introdotto con la legge di Bilancio 2017, che garantisce alle persone fisiche la completa detassazione dell'investimento detenuto per cinque anni, a patto che la sua destinazione risponda a criteri ben precisi. L'investimento può avvenire in forma diretta o, più di consueto, indiretta mediante la sottoscrizione di un Oicr Pir compliant. Ai sensi, tuttavia, del comma 101 della legge 232/2016 si può costituire il piano anche mediante una polizza vita o di capitalizzazione, ricorrendo quindi all'intermediario assicurativo anziché alla classica Sgr.

La disciplina è stata affrontata in maniera molto dettagliata dalla circolare 3/E/18, della quale giova evidenziare un paio di passaggi utili alla comprensione dell'interpellato in questione. Il paragrafo 7.2 ha chiarito che, per stabilire la natura Pir compliant del contratto assicurativo, i vincoli di cui ai commi 102 e 103 (rispettivamente la quota obbligatoria del 70 per cento di investimenti qualificati e i limiti del 10 per cento alla concentrazione)

agli investimenti sottostanti.

Pertanto, in caso di polizza unit-linked collegata a Oicr oppure a fondi interni o gestioni separate dell'impresa assicurativa, l'esame andrà condotto in relazione a questi ultimi (approccio «look through»). Per ciò che concerne, invece, i derivati il paragrafo 6 ha chiarito che l'utilizzo deve essere circoscritto a quelli di copertura e solo nella quota libera del 30 per cento.

L'istante ha chiesto conferma che l'investimento in derivati di copertura sia consentito, oltre che per gli Oicr Pir compliant, anche per i fondi interni assicurativi, in virtù della stessa logica sottostante. L'Agenzia ha ribadito quanto affermato con la circolare 3/E/18: ovvero che se la polizza unit-linked è collegata direttamente a quote di Oicr Pir compliant, i limiti di investimento sono rispettati se essa investe nel rispetto dei vincoli di cui al citato comma 102. Lo stesso dicasi se la polizza è collegata esclusivamente a fondi interni Pir compliant.

La risposta riguarda l'assetto storico della disciplina dei Pir. Ricordiamo, però, che la legge di Bilancio 2019 ha introdotto (commi 211 e seguenti) alcune novità da quest'anno, in relazione alla composizione della quota libera del 70%, volte a potenziare l'afflusso di risorse verso le Pmi. In attesa, tuttavia, del decreto Mise di attuazione, per i nuovi Pir si assiste sul mercato ad una situazione di stallo che è auspicabile sbloccare quanto prima.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Stop al «sintetico» dopo l'adesione allo scudo-ter

EMERSIONE

La potestà impositiva decade se non c'era attività ispettiva in corso

Alessandro Galimberti

Semaforo rosso per l'agenzia delle Entrate sulle annualità precedenti la dichiarazione di emersione volontaria di capitali all'estero. Con le sentenze gemelle 27893 e 27894/18 la Cassazione, sezione tributaria, riafferma un principio di permanente attualità, anche se nello specifico riferito allo scudo fiscale -ter del decennio scorso.

La potestà impositiva dell'Amministrazione, stabilisce la Corte - dando peraltro pedissequa applicazione al Dl 78/2009 - resta viva solo se precedente all'auto-dichiarazione del contribuente. Scontato ma importante, questo principio, perché destinato a riemergere in vari contenziosi sorti a margine della voluntary disclosure del 2015, la cui legge (186/14) stabiliva la medesima preclusione per l'Agenzia.

I fatti di causa riguardavano un contribuente milanese che, all'esito della emersione da scudo-ter, si era visto notificare un accertamento sintetico sul maggior reddito determinato per l'anno d'im-

posta 2006. Impugnato l'atto dell'Amministrazione davanti alle Commissioni tributarie, il contribuente si era visto disconoscere le sue ragioni in entrambi i gradi, arrivando così al giudizio di legittimità. Secondo il difensore, l'Ufficio aveva palesemente violato l'articolo 13-bis del Dl 78/2009 non ritenendo prova valida contraria «idonea a vincere la presunzione di maggior reddito su cui è fondato un accertamento sintetico» la circostanza che il contribuente avesse aderito alla terza chiamata dello scudo fiscale, nel 2009.

Seguendo quello schema - molto diverso da quello rivisto sei anni dopo con il programma di Volun-

tary disclosure - il ricorrente aveva presentato una dichiarazione riservata per l'emersione delle attività finanziarie detenute all'estero in violazione del monitoraggio fiscale (quadro RW).

Secondo la legge, la copertura offerta dallo scudo poteva essere opposta a qualunque tipo di accertamento e quindi - sosteneva il difensore - anche al "sintetico" del caso in oggetto. Unico limite alla copertura era, come noto - e come riproposto poi per la Vd del 2015 - se, alla data di presentazione della dichiarazione di emersione, erano già iniziate accessi, ispezioni o verifiche o intraprese altre attività di accertamento

fiscale o contributivo formalmente notificati al contribuente, fino ai semplici avvisi, inviti, questionari e richieste. Nel caso impugnato, se era pacifico che le annualità contestate erano precedenti allo scudo, le attività dell'Ufficio erano state però successive, in quanto il questionario (articolo 32 Dpr 600/1973) risultava notificato al contribuente solo nell'anno 2010, determinando quindi l'effetto preclusivo della dichiarazione spontanea.

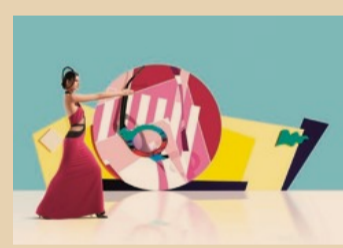
Da qui l'annullamento della sentenza della Ctr Lombardia con il rinvio a un collegio in diversa composizione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

MIDO 2019. L'eyewear show più famoso del mondo è a Fiera Milano Rho dal 23 al 25 febbraio

Apri domani la 49° edizione di MIDO nel segno della continuità

Spazi espositivi *sold out* da mesi, ancora record di mq. venduti e di aziende partecipanti - oltre 1320, di cui 110 debuttanti - crescita del padiglione 6 e del Lab Academy, preregistrazioni dei visitatori in aumento e una nuova APP. Sono queste le principali novità della fiera dell'eyewear più importante al mondo che inaugura domani, sabato 23 febbraio a Fiera Milano Rho. L'edizione numero 49 vuole consolidare il successo degli ultimi anni, in cui l'evento ha fatto registrare numeri record sia in termini di visitatori che di espositori. *"Oltre ad organizzare la migliore fiera possibile dal punto di vista delle opportunità di business, che resta l'obiettivo principale della nostra manifestazione"* - spiega **Giovanni Vitaloni**, presidente di MIDO - *il nostro impegno in questi anni ha visto affiancare alla vocazione commerciale quella di approfondimento: analizzare il settore, il suo andamento e i mercati per offrire agli operatori strumenti utili a interpretare il presente e anticipare il futuro e sostenere occasioni di confronto su diversi temi che interessano il nostro comparto".* Quest'anno è stata avviata una collaborazione con la società di analisi WGSN che presenterà le tendenze e le evoluzioni dello stile e del costume per dotare gli operatori di strumenti efficaci per intercettarle.



La nuova collezione RODENSTOCK reinterpretata i grandi classici del passato

Passione per il design e attenzione al dettaglio sono al centro della nuova collezione eyewear di **Rodenstock**. Creazioni che sanno emozionare reinterpretando i grandi classici dagli anni '20 ai '70, perfezionati da nuove tecnologie come la finitura **X-tra Clean** per lenti sempre pulite e una visione cristallina. Raffinatezza, materiali premium e dettagli inediti caratterizzano i modelli ispirati all'Art Déco e alla *femme fatale*, dalle linee semplici ed eleganti, gli *aviator* che riportano alle atmosfere degli anni '50 e '60, resi esclusivi dall'utilizzo del titanio ultraleggero e dai rivetti rifiniti a mano e gli occhiali stile anni '70, con montature in metallo e bordi sottili, in una straordinaria varietà di forme e colori. Per i più giovani modelli forti e provocatori, che giocano con geometrie e *nuance*, trasformando gli occhiali in elementi iconici. - www.rodenstock.com - MIDO Pad 1 Stand H02 L09



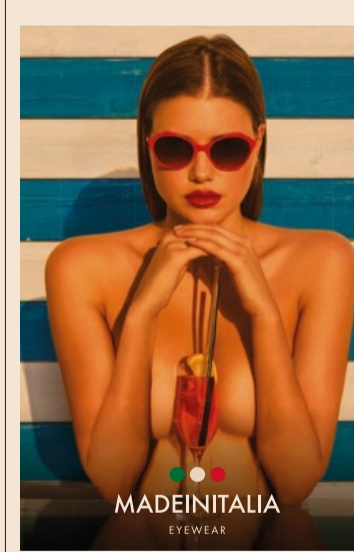
TVM Robotics & Automations, partner tecnologico anche nelle lavorazioni per occhiali

Dal 1995 **TVM** è partner tecnologico nella risoluzione delle problematiche legate all'automazione industriale. Con un Ufficio Tecnico interno dotato delle più avanzate tecnologie CAD per la progettazione e modellazione solida, soddisfa le richieste del cliente assicurando soluzioni che garantiscono il miglior compromesso fra esigenze tecniche, economiche e qualitative. TVM gestisce con competenza l'intero processo di costruzione del macchinario, curando le fasi di collaudo, installazione e assistenza post-vendita attraverso la fornitura e ricostruzione di pezzi meccanici ed è inoltre in grado di donare nuova vita industriale agli impianti attraverso revisioni complete dei vecchi macchinari, che possono essere trasformati, integrati e resi automatici. www.tvm.it MIDO Pad 6 Stand T28



che gestirà la macchina, calibrato esattamente sulle specifiche del compito da svolgere. Fornisce un puntuale servizio di assistenza post-vendita attraverso la fornitura e ricostruzione di pezzi meccanici ed è inoltre in grado di donare nuova vita industriale agli impianti attraverso revisioni complete dei vecchi macchinari, che possono essere trasformati, integrati e resi automatici. www.tvm.it MIDO Pad 6 Stand T28

L'AMY lancia i nuovi modelli di tendenza della collezione Made In Italia Eyewear



L'amy. Spritz Party al MIDO, 23 e 24/2 ore 17,00

La collezione *sexy & glamour* di **Made In Italia Eyewear**, con target *Millennials* e *Unisex*, ha un *design up-to-date* che ricalca i modelli più di tendenza della stagione primavera/estate 2019: da quelli femminili dalla forma *cat-eye* fino ai *round glasses*. L'amy, che ha allattivo un prestigioso portfolio di licenze, ha scelto di distribuire in modo selettivo la collezione su tutto il territorio italiano. I nuovi modelli sole e vista verranno presentati in occasione dell'evento fieristico MIDO, che vedrà ospiti d'eccezione di due esclusivi party le *show-girl* **Giorgia Palmas** e **Cecilia Rodriguez**. - www.lamyitalia.it MIDO Pad 6 Stand G23

BYBLOS, occhiali di forte personalità dai colori di grande impatto, per donna e uomo

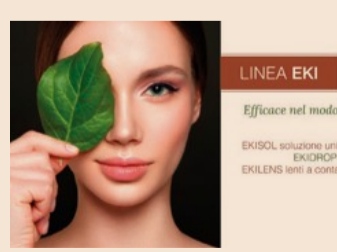


temporanei in linea con il nuovo corso del brand. www.jetsetgroup.eu MIDO Pad 1 Stand F24 G23

Lo storico marchio nato agli inizi degli anni '70 sta riaffermando il proprio prestigio nel panorama della moda internazionale, con il suo stile *contemporary*, disinvolto, fresco e trasversale. Dopo il riserimento societario che nel 2018 ha visto la nascita di **Byblos**, di cui **Manuel Facchini**, direttore creativo, ha assunto anche il ruolo di amministratore unico, il brand si è riorganizzato con la guida manageriale di **Enrico Vanzo** a cui è stata affidata la direzione generale. Agile e in crescita **Byblos** ha consolidato la collaborazione con **Jet Set Group** nel mercato dell'eyewear e, in occasione del salone dell'occhiale in programma a Milano, presenta al pubblico la nuova collezione eyewear, con forme e modelli con-

SOLEKO: ricerca, innovazione e qualità in campo ottico e oftalmologico

Azienda leader nel settore ottico ed oftalmologico, **Soleko** si dedica da oltre 40 anni alla ricerca, sviluppo, produzione e commercializzazione di dispositivi medici finalizzati al benessere visivo. Il suo obiettivo è offrire agli ottici optometristi e contattologi una sempre più ricca gamma di soluzioni innovative, garantendo l'eccellenza al consumatore finale. Ogni prodotto a marchio Soleko riassume questa visione, come la **linea EKI** a base di cellule staminali vegetali e acido ialuronico, intera-



mente progettata nel centro R&D interno: soluzione unica, gocce umettanti e lenti a contatto realizzate con materie prime naturali per garantire efficacia e sicurezza in modo delicato. www.soleko.it MIDO Pad 03 Stand B27 C30

IDEAL presenta le sue ultime innovazioni nei componenti per l'occhialeria

Fornitore strategico del distretto italiano dell'occhialeria, **Ideal** ha in qualità, passione, innovazione continua e rigore dell'ingegneria meccanica i suoi punti di forza. Dal 1984 realizza ogni suo prodotto nello stabilimento di Quero-Vas in provincia di Belluno e, in linea di continuità con la tradizione, può darsi una realtà manifatturiera di componenti italiana al 100%. Scommette sul futuro con una squadra di professionisti che punta su ricerca e innovazione investendo sull'acquisizione di brevetti e sullo sviluppo di nuove idee. Al MIDO presenta i suoi ultimi brevetti e "One", soluzione integrata



per l'accoppiamento asta/muso, dal design essenziale ed elegante, disponibile con proposte a catalogo, possibilità di customizzazioni con gestione rapida e flessibile del *time to market*. - www.ideal.it MIDO Pad 2 Stand H31 K34

Il rilancio di NOUVELLE VAGUE punta su prezzi concorrenziali e l'eccellenza del Made in Italy

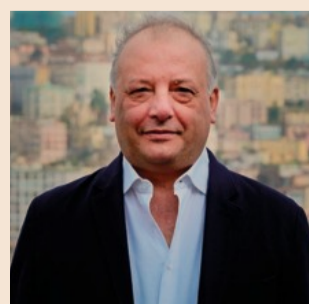
"Attraverso il rilancio del marchio **Nouvelle Vague** vogliamo effettuare una distribuzione capillare presso gli ottici indipendenti con accordi di *partnership* che prevedano un ritorno a ricarichi storici dell'occhialeria. L'intento è quello di garantire un prezzo accessibile al grande pubblico, senza trascurare la qualità del prodotto finale" dichiara **Dario Celentano**, Direttore Commerciale del marchio per l'Italia. Per il rilancio si riparte dallo sguardo visionario di **Paolo Seminara**, genio indiscusso del settore e ideatore di un accessorio di tendenza, con due grandi novità: prezzi altamente concorrenziali e valorizzazione del *Made in Italy*. Una



strategia ambiziosa e volutamente in controtendenza che, proprio per questo motivo, l'azienda auspica vincente. Le risposte, come sempre, si attendono dal mercato. www.nouvellevague-glasses.it MIDO Pad 1 Stand C29

PROMOLENS ITALIA, artigianalità e innovazione per lenti oftalmiche ad alta tecnologia

Con l'esperienza trentennale maturata nel settore oftalmico dal fondatore **Giovanni Ammiranda** e il supporto dei suoi collaboratori, unita alle importanti *partnership* con aziende italiane leader del settore, **Promolens Italia** ha potuto crescere a ritmi elevatissimi in soli due anni, vantando oggi sedi operative, laboratori e magazzini nelle principali città italiane. Promolens offre un eccellente servizio e un'ampia gamma prodotti sia di serie che di costruzione, a cui si aggiungono prodotti innovativi come le lenti **UV420 Blue Block**, capaci di filtrare la "luce blu" emessa dai dispositivi elettronici e i diversi modelli di lenti progressive



Promolens. Giovanni Ammiranda, fondatore freeform ad alta tecnologia, tra cui spiccano le top di gamma PRO VIP e PRO EVOLUTION. www.promolens.it MIDO Pad 3 Stand V01 Z06