

LA RUBRICA ADR

Soluzioni utili per la gestione dei conflitti

a cura del Dott. Massimiliano Ferrari e Partners

Privati - la realizzazione e successiva rivendita di immobili può essere considerata attività di impresa.

In riferimento al tema in oggetto, spesso capita di dover valutare, se l'azione prospettata dal cliente, si configura in una vera e propria attività di impresa, oppure, più semplicemente in un'attività occasionale il cui reddito può essere ricondotto ai redditi diversi. L'analisi tocca un tema delicato ed il ragionamento nasce dall'articolo 67 Tuir, il quale tratta l'identificazione dei redditi, non derivanti da attività commerciali o da lavoro autonomo, esercitate in modo non abituale. In particolare il comma 1, lett b) del suddetto articolo richiama, tra i redditi diversi, l'attività speculativa in ambito edilizio; sono infatti tassabili quali redditi diversi le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, ovviamente salvo i casi di acquisizione tramite successione, ovvero, di impiego quale abitazione principale per la maggior parte del periodo di possesso. Il termine quinquennale individua un orizzonte temporale nel quale l'attività di costruzione e vendita presenta profili speculativi, con conseguente tassazione della plusvalenza generata. Ulteriore presupposto per

la tassazione della plusvalenza nell'ambito dei redditi diversi è che l'attività posta in essere dalla persona fisica, non sia idonea a configurare l'esercizio di impresa commerciale, ai sensi dell'articolo 55 del TUIR. Tale attività speculativa, invece, si configura come attività commerciale quando è contraddistinta da carattere di sistematicità, continuità e professionalità, in altri termini quando l'attività è svolta in modo abituale, ancorché non esclusiva, con l'obbligo, tra gli altri, di apertura di una partita iva. Di conseguenza, le difficoltà nel delineare un inquadramento rispetto ad un altro, derivano dal fatto che non esistono parametri oggettivi prestabiliti che possano aiutare nello sviluppo della studio della casistica. Un altro aspetto da considerare, che denota il carattere di attività di impresa è che l'attività pur concludendosi in un unico affare, può essere tale da avere una importante rilevanza in termini economici ed in base alle molteplici operazioni che il suo svolgimento comporta. Un esempio è quello trattato dall'Agenzia delle Entrate, nella risoluzione 204/E/2002, nella quale un contribuente persona fisica aveva ereditato un immo-

bile che intendeva trasformare in 49 box con un intervento di ristrutturazione. In questo caso, pur trattandosi di un'operazione svolta con unicità da parte di un contribuente, che prospettava di agire come privato, a parere del Fisco, la dimensione dell'affare comportava la necessità di qualificare il tutto come attività di carattere commerciale abituale, quindi, con obbligo di attivazione della partita iva. L'Agenzia delle Entrate ha confermato i medesimi principi nella recente risposta all'interpello n. 426 del 24.10.2019, laddove l'istante (persona fisica che agiva nella sfera privata) intendeva effettuare lavori di ristrutturazione edilizia, su di un fabbricato abitativo detenuto in comproprietà con la moglie, realizzando 5 appartamenti, 8 garage e 3 posti auto, al fine procedere alla cessione dei fabbricati. Secondo il contribuente la futura vendita dell'immobile non avrebbe determinato l'emersione di alcuna plusvalenza imponibile ai fini dell'Irpef, siccome il fabbricato sarebbe stato posseduto da più di 5 anni. Anche in questo caso, la realizzazione di più unità immobiliari da non destinare alla sfera privata del consumatore, ma finalizzata alla vendita, con

evidente intento di realizzare un lucro, configura l'esercizio di una attività commerciale. Pertanto, non si deve ritenere che l'unicità dell'attività eseguita, sia sempre sinonimo di occasionalità. Nel caso in cui venga svolto anche un solo affare, la cui dimensione e organizzazione sia però tale da comportare un significativo impegno, occorre concludere che il reddito che ne deriva debba rientrare nella categoria del reddito d'impresa oppure di lavoro autonomo. L'Agenzia delle Entrate, a conclusione dell'interpello, elenca una serie di profili che denotano le differenze tra attività imprenditoriale e attività occasionale in ambito di ristrutturazione immobiliare e successiva vendita:

- solo l'attività commerciale esercitata "occasionalmente" è produttiva di un reddito inquadrabile nella categoria dei redditi diversi. Invece si configura attività commerciale quando l'attività svolta è caratterizzata dalla professionalità "abituale", ancorché non esclusiva;
- secondo un consolidato orientamento della Corte di Cassazione, la qualifica di imprenditore può essere attribuita anche a chi semplicemente utilizza e coordina un proprio capitale per fini produttivi;
- l'esercizio dell'impresa può esaurirsi anche con un singolo affare in considerazione della sua rilevanza economica e delle operazioni che il suo svolgimento comporta. "Più precisamente, un singolo affare può costituire esercizio di impresa allorché implichi il compimento di una serie coordinata di atti economici, sia pure attraverso un'unica operazione economica, come avviene nel caso di costruzione di edifici da destinare all'abitazione (Cfr. sentenze n. 8193 del 29 agosto 1997, n. 3690 del 31 maggio 1986 e n. 267 del 20 gennaio 1973)".



Scansiona il codice e ricevi subito un nuovo articolo oppure clicca qui



studio ferrari & associati

Per approfondimenti:

Dott. Massimiliano Ferrari
m.ferrari@ferrariassociati.com
www.ferrariassociati.com

Ferrari dott. Massimiliano
 dottore commercialista

Massimiliano Ferrari nasce a Lecco il 12 ottobre 1970. Vive da sempre nella città d'origine, dove frequenta gli studi tecnici ad indirizzo commerciale, per poi laurearsi con il massimo dei voti presso l'Università "Luigi Bocconi" di Milano, con una tesi sull'utilità di un testo unico per le imprese no-profit.

Specializzato nella libera professione si mette ben presto alla prova nella gestione societaria, nella consulenza fiscale tributaria e societaria e nella revisione dei conti; si specializza infine nelle aree del contenzioso e della formazione.

Si occupa in prima persona di formazione, per associazioni di categoria, enti ed aziende private proponendo corsi, eventi e convegni su contabilità e bilancio, approfondimenti normativi, controllo di gestione e fiscalità in genere.

Formatore presso diverse Associazioni di Categoria del territorio, Società Interinali per la formazione e a livello nazionale presso Organismi di Formazione accreditati

Dal 2012 è mediatore abilitato presso le Camere di Commercio di Lecco e Sondrio in ambito civile, commerciale e societario.

