

IMPOSTA DI REGISTRO - APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA

Imposta ipotecaria e catastale - Vendita di fabbricato da demolire - Riqualificazione come vendita di terreno edificabile - Esclusione.

Corte di Cassazione, Sez. 5, Ordinanza n. 19953 del 17/07/2025 (Rv. 675869 - 01) In materia di imposte di registro, ipotecaria e catastale, secondo una ricostruzione uniforme sia ai fini delle imposte dirette che indirette, la vendita di un fabbricato da demolire non può essere riqualificata come vendita di terreno edificabile in relazione all'art. 20 del d.P.R. n. 131 del 1986 (anche alla luce delle modifiche apportate dagli artt. 1, comma 87, della l. n. 205 del 2017 e 1, comma 1084, della l. n. 145 del 2018, come interpretate dalle sentenze nn. 158 del 2020 e 39 del 2021 della Corte Costituzionale), non essendo rilevante in senso contrario la mera menzione del rilascio di un titolo edilizio legittimante la demolizione e la ricostruzione (totali o parziali) di un preesistente fabbricato ovvero la costruzione, sull'area di risulta dalla demolizione di quest'ultimo, di un nuovo fabbricato avente caratteristiche, dimensioni e destinazione diversi.