

La ricostruzione di un fabbricato e la successiva vendita delle unità immobiliari con aumento volumetrico realizzate a seguito dei lavori è da considerare come attività imprenditoriale. Il reddito generato rientra nei redditi d'impresa ex art. 55 del TUIR

Deve considerarsi “imprenditoriale”, l'intervento, protrattasi nel tempo, su un complesso immobiliare finalizzato non al proprio uso o a quello della propria famiglia, bensì alla realizzazione e successiva vendita delle unità immobiliari, garage e posti auto a terzi, avvalendosi di un'organizzazione produttiva. In tal caso il reddito generato dalla vendita delle suddette unità immobiliari deve essere considerato imponibile quale reddito rientrante nella categoria dei redditi di impresa di cui all'articolo 55 e successivi del Tuir. Queste, in sintesi le conclusioni contenute nella [risposta n. 426 ad interpello del 24 ottobre 2019](#).

L'Agenzia delle entrate giunge alla conclusione ricordando

tra l'altro propri precedenti ([Risoluzione AE n. 204 del 20/06/2002 – in www.pianetafiscale.it – Area riservata agli abbonati](#)) ed alcune sentenze della Cassazione (Cass. n. 8193 del 29/08/1997 – **riportata di seguito in massima**; Cass. n. 3690 del 31/05/1986 – **riportata di seguito in massima**; Cass. n. 267 del 20/01/1973 – **riportata di seguito in massima**)

[Link al testo della risposta ad interpello – Agenzia delle Entrate – n. 426 del 24 ottobre 2019](#), con oggetto: IMPOSTE SUI REDDITI – IRPEF (Imposta sul reddito delle persone fisiche) – Esatta applicazione degli articoli 55 ed 67 del Tuir, concernenti, rispettivamente, “redditi di impresa” e “redditi diversi” – Realizzazione e successiva **rivendita di unità immobiliari** – Reddito generato dalla vendita delle unità immobiliari – Attività svolta caratterizzata dalla **professionalità “abituale”** – Conseguenze – Qualificazione come attività imprenditoriale – Applicazione dell’art. 55, del D.P.R. 22/12/1986, n. 917 – Caso di specie – Realizzazione di 5 appartamenti, 8 garage e 3 posti auto da un fabbricato posseduto da parte di persone fisiche

Le massime della Suprema Corte di Cassazione

CASS. – Sez. I – Sentenza n. 267 del 29/01/1973

Presidente: Caporaso, Estensore: Lipari

FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCURSUALI – Fallimento – Apertura (dichiarazione) di fallimento – Imprese soggette – Imprenditore – Compimento di un solo affare – Sufficienza – Condizioni – Art. 1, della L. 16/03/1942, n. 267

IMPRESA – Imprenditore – In genere – Art. 2082 c.c.

IMPRESA – Imprenditore – In genere – Organizzazione aziendale – Estremi – Art. 2082 c.c.

La qualifica di imprenditore può determinarsi anche da un solo affare, in considerazione della sua rilevanza economica e delle operazioni che il suo svolgimento comporta. (Fattispecie riguardante dichiarazione di fallimento).

Vedi: Cass. 1791/54, 870/64, 907/65

Per integrare gli estremi dell'attività economica organizzata ai fini della produzione o dello scambio, richiesta dall'art. 2082 per la qualifica di imprenditore, non è necessario che l'attività imprenditoriale si svolga con un apparato esteriore aziendale, ma è sufficiente la direzione specifica impressa, con mezzi anche rudimentali, alla propria attività economica.

Conf.: 2410/69

CASS. – Sez. I – Sentenza n. 3690 del 31/05/1986

Presidente: Santosuosso F., Estensore: Finocchiaro A.

IMPRESA – Imprenditore – Acquisti della relativa qualità – Professionalità – Accertamento – Criteri – Art. 2082 c.c.

IMPOSTA SUI REDDITI DI RICCHEZZA MOBILE (R.M.) – Oggetto dell'imposta – Presupposto – Plusvalenza e sopravvenienza – Plusvalenza realizzata dall'imprenditore commerciale mediante il realizzo di bene immobile – Inclusione nell'imponibile di ricchezza mobile – Condizioni – Artt. 81

e 100, del D.P.R. 29/01/1958, n. 645

L'abitudine, sistematicità e continuità dell'attività economica, assunte come indice della professionalità necessaria, ex art. 2082 cod. civ., per l'acquisto della qualità di imprenditore, vanno intese in senso non assoluto ma relativo, poiché anche lo svolgimento di un unico affare può comportare la qualifica imprenditoriale, in considerazione della sua rilevanza economica e della complessità delle operazioni in cui si articola.

Conf.: Cass. 907/65, 267/73

Vedi: Cass. 5589/83, 6395/81

La plusvalenza conseguita dall'imprenditore commerciale, mediante il realizzo di bene immobile, concorre a formare l'imponibile di ricchezza mobile, ai sensi e nel vigore dell'art. 100 del D.P.R. 29 gennaio 1958, n. 645, quando detto bene sia "relativo all'impresa", cioè costituisca oggetto, risultato o strumento dell'attività imprenditoriale, mentre resta in proposito irrilevante accertare che la suddetta operazione sia stata preordinata al conseguimento della plusvalenza medesima, trattandosi di requisito richiesto solo nel diverso caso della sua tassazione a carico di soggetto non imprenditore (art. 81 del citato decreto).

Vedi: Cass. 139/81, 5960/83, 2871/85

CASS. – Sez. I – Sentenza n. 8193 del 29/08/1997
Presidente: Sensale, Relatore: Catalano

IVA (Imposta sul valore aggiunto) – Oggetto – Esercizio di imprese – In genere – Edifici da destinare ad abitazione – Costruzione con un'unica operazione economica – Esercizio d'impresa – Configurabilità – Art. 4, del D.P.R. 26/10/1972, n. 633

Perché ricorra la figura dell'imprenditore commerciale, non è necessario che la funzione organizzativa dell'imprenditore abbia ad oggetto anche le altrui prestazioni lavorative, autonome o subordinate, o che i mezzi di cui ci si avvalga costituiscano un apparato strumentale fisicamente percepibile, poiché quest'ultimo può ridursi al solo impiego di mezzi finanziari, sicché la qualifica di imprenditore va attribuita anche a chi utilizzi e coordini un proprio capitale per fini produttivi. È, poi, del tutto irrilevante che l'esercizio della impresa si esaurisca in un singolo affare, poiché anche il compimento di un unico affare può costituire impresa quando implichi il compimento di una serie coordinata di atti economici, come avviene nel caso di costruzione di edifici da destinare all'abitazione sia pure con un'unica operazione economica.

Vedi: Cass. 5589/83