

Il magazzino frazionato in tre appartamenti genera reddito d'impresa

—Angelo Busani

Se un soggetto privato, proprietario di una unità immobiliare di categoria catastale C/2 (magazzino o deposito), ne cambia la destinazione d'uso, la fraziona e realizza tre appartamenti destinati alla vendita, pone in essere una tipica attività imprenditoriale: la vendita degli appartamenti provoca il conseguimento di un ricavo e, quindi, di un reddito d'impresa.

Lo afferma l'agenzia delle Entrate nella risposta a interpello 152 del 27 maggio 2020 formulata rispetto a un'istanza con la quale il contribuente ha osservato che, nel caso prospettato, non avrebbe dovuto generarsi alcuna plusvalenza produttiva di «redditi diversi» (ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera b), Tuir) in quanto l'unità immobiliare in questione era stata acquistata da oltre cinque anni e a seguito di successione ereditaria.

Il contribuente ha osservato anche che, non trattandosi dell'esecuzione di interventi né di risanamento conservativo né di ristrutturazione (ma solo di «lavori strutturali», atti a consentire il frazionamento e il conseguente accatastamento in una categoria abitativa) quella da svolgere non sarebbe stata un'attività d'impresa.

L'Agenzia ha replicato che, in linea generale, affinché si configuri un'attività produttiva di reddito d'impresa occorre che si tratti di una attività abituale, anche se non esclusiva; in quanto, in mancanza di questi presupposti, l'attività commerciale esercitata è da qualificarsi come meramente occasionale e, quindi, produttiva di un reddito inquadabile nella categoria dei «redditi diversi».

Tuttavia, si configura reddito d'impresa anche quando il provento consegue dall'esecuzione di «un singolo affare in considerazione della sua rilevanza economica e delle operazioni che il suo svolgimento comporta» (risoluzione 204/E del 2002).

In questo perimetro si colloca, dunque, a pieno titolo – secondo l'Agenzia – un'operazione finalizzata a trasformare un locale adibito a magazzino in tre appartamenti al fine della loro vendita: e questo perché si tratta di un intervento effettuato tramite un'ideale organizzazione, che consiste in una serie di atti, di natura tipicamente imprenditoriale, protratti nel tempo e strumentali a incrementare il valore del manufatto oggetto di lavorazione e a procurare un lucro al soggetto che effettua l'intervento al fine della collocazione sul mercato del prodotto finito.

Dal caso osservato e dalle conclusioni che l'agenzia delle Entrate ne trae ancora una volta si percepisce la difficoltà di tracciare una linea di confine – stante la grande varietà di situazioni che possono concretamente presentarsi – tra l'attività occasionale che non produce plusvalenza imponibile (ad esempio, sistemare l'appartamento in cui si è abitato per venderlo al meglio), l'attività occasionale che produce un reddito diverso (ad esempio, comprare un quadrilocale, frazionarlo in due bilocali e venderli immediatamente a fine lavori) e la vera e propria attività imprenditoriale (trasformazione della natura e della consistenza di un bene in modo da poterlo collocare sul mercato).

Per il Fisco
rileva
l'attività
organizzata
e preordinata
a conseguire
un risultato
rilevante