

Risposta n. 283/2025

OGGETTO: permuta di cosa presente contro cosa futura – plusvalenza – articolo 86, comma 2, del TUIR – non applicabilità

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

ALFA S.p.a. (di seguito, "Istante") presenta istanza di interpello ai sensi dell'articolo 11, comma 1, lettera a), della legge 27 luglio 2000, n. 212, al fine di ottenere chiarimenti in merito al trattamento fiscale da riservare alla plusvalenza emergente dall'operazione di seguito descritta, con particolare riferimento alla corretta interpretazione dell'articolo 86, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (di seguito, "TUIR").

L'Istante dichiara di essere una società che opera nel settore [...] e di essere proprietaria di un terreno adibito a parcheggio pubblico che vuole cedere a terzi,

ricevendo come corrispettivo dei posti auto che verranno successivamente costruiti su tale area, oltre ad un conguaglio in denaro.

Come evidenziato dall'Istante, tale operazione si configura come una permuta di un bene presente, il terreno edificabile, contro un bene futuro, il parcheggio urbano, cui va aggiunto un conguaglio in denaro.

A tal proposito, l'Istante specifica che il bene futuro risulterà ammortizzabile solo per l'80% del proprio valore, in quanto strumentale all'attività imprenditoriale svolta, mentre il restante 20% andrà forfetariamente attribuito al terreno incluso, di conseguenza non ammortizzabile.

Tanto premesso, l'Istante chiede se nel caso di specie possa ritenersi applicabile il terzo periodo del comma 2 dell'articolo 86 del TUIR, che considera come plusvalenza dell'operazione *"soltanto il conguaglio in denaro eventualmente pattuito"*.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante afferma che il contratto di permuta, così come definito dall'articolo 1522 del codice civile, risulta equiparabile, ai fini fiscali, ad una cessione; pertanto, qualora l'operazione generasse una plusvalenza, essa concorrerebbe a formare il reddito d'impresa secondo quanto disposto dall'articolo 86 del TUIR.

In particolare, l'Istante ritiene applicabile alla fattispecie in esame l'ultimo periodo del comma 2 del suddetto articolo 86, in cui viene previsto un regime di favore da riservare alle ipotesi in cui il corrispettivo della cessione consista *"esclusivamente in beni ammortizzabili [...] complessivamente iscritti in bilancio allo stesso valore al*

quale vi erano iscritti i beni ceduti": in questo caso, la plusvalenza sarebbe costituita unicamente dall'eventuale conguaglio in denaro.

L'Istante sottolinea come tale previsione normativa operi *"un generico riferimento alle cessioni di beni plusvalenti che hanno come corrispettivo beni ammortizzabili"* (così a pagina 3 dell'istanza), senza circoscrivere il perimetro delle operazioni da considerare. Di conseguenza, mancando limiti specifici ed espliciti circa l'ambito di applicazione, non ritiene rilevante la circostanza che la fattispecie sia qualificabile giuridicamente come permuta in senso proprio.

Alla luce di quanto sopra esposto, l'Istante sostiene di poter adottare la seguente condotta *"a) Iscrizione in bilancio dei beni (ammortizzabili) cioè posti auto costruiti sul bene ceduto, ricevuti in permuta, allo stesso valore del bene ceduto; b) Tassazione dell'intero conguaglio in denaro pattuito come plusvalenza, ai sensi dell'art. 86 TUIR"*.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, occorre premettere che il presente parere viene reso sulla base delle informazioni e degli elementi rappresentati dall'Istante, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità, completezza, concretezza ed esaustività.

La permuta è definita dall'articolo 1552 del codice civile come *"il contratto che ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose, o di altri diritti, da un contraente all'altro"* e a essa si applicano, in quanto compatibili, le norme stabilite per la vendita (ai sensi dell'articolo 1555 del codice civile).

Sul piano fiscale, con riferimento alle imposte dirette, gli effetti della permuta vengono equiparati a quelli relativi a un contratto di compravendita, coerentemente con quanto disposto dall'articolo 9, comma 5, del TUIR, in base al quale "[...] *laddove non è previsto diversamente, le disposizioni relative alle cessioni a titolo oneroso valgono anche per gli atti a titolo oneroso che importano costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento e per i conferimenti in società*". Risulta, quindi, integrato il presupposto previsto dall'articolo 86, comma 1, lettera a), del TUIR e, di conseguenza, la plusvalenza emergente da un'operazione di permuta concorrerà a formare il reddito d'impresa.

Il successivo comma 2 dell'articolo 86 prescrive che, in caso di cessione a titolo oneroso, *"la plusvalenza è costituita dalla differenza fra il corrispettivo o l'indennizzo conseguito, al netto degli oneri accessori di diretta imputazione, e il costo non ammortizzato"* ma prevede anche una deroga, volta a considerare come plusvalenza soltanto l'eventuale conguaglio in denaro, laddove *"il corrispettivo della cessione è costituito esclusivamente da beni ammortizzabili, anche se costituenti un complesso o ramo aziendale, e questi vengono complessivamente iscritti in bilancio allo stesso valore al quale vi erano iscritti i beni ceduti"* (così l'ultimo periodo del citato comma 2).

Nella fattispecie oggetto dell'istanza di interpello in esame, il regime previsto dall'ultimo periodo del comma 2 dell'articolo 86 del TUIR sopra richiamato non può trovare applicazione in quanto non risultano integrati i relativi presupposti. Infatti, la prospettata permuta ha per oggetto lo scambio di un bene presente (terreno edificabile) contro un *bene futuro* (parcheggio urbano - oltre a un conguaglio in denaro), il quale è un bene non ancora esistente e non ancora immesso nel ciclo produttivo; pertanto, non

è assoggettabile alla procedura di ammortamento fiscale prevista cui all'articolo 102 del TUIR e, dunque, non rilevante ai fini dell'applicazione dell'articolo 86, comma 2, ultimo periodo, del TUIR.

Di conseguenza, nel caso di specie, la permuta rappresentata darà luogo a una plusvalenza imponibile che sarà determinata secondo le regole ordinarie contenute negli articoli 9 e 86 del TUIR.

IL DIRETTORE CENTRALE
(firmato digitalmente)