

Plusvalenze immobili strumentali IRAP: Cassazione apre un caso

SINTESI OPERATIVA

L'ordinanza n. 6763/2026 sostiene che la plusvalenza da cessione di un immobile strumentale non concorra alla base IRAP, sulla base dell'art. 5 del D.Lgs. 446/1997. La tesi contrasta con la circolare 27/E/2009, che richiama la derivazione dal conto economico e la correlazione con ammortamenti già dedotti. La pronuncia può sostenere la difesa in contenzioso, ma non basta a cambiare la dichiarazione ordinaria finché la prassi dell'Agenzia resta invariata. Il caso riguarda il 2014, prima delle modifiche contabili del D.Lgs. 139/2015.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Con l'ordinanza n. 6763 del 20 marzo 2026, la Quinta Sezione tributaria della Corte di Cassazione ha affermato che le plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili strumentali non concorrono alla formazione della base imponibile IRAP, in base a una lettura letterale dell'art. 5, comma 3, del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446. Il ragionamento della Corte, però, presta il fianco a critiche sistematiche rilevanti: la pronuncia si scontra frontalmente con la posizione dell'Agenzia delle Entrate espressa nella circolare n. 27/E del 26 maggio 2009, che fonda la rilevanza IRAP di queste componenti sul principio di derivazione dal conto economico e sul criterio di correlazione con gli ammortamenti precedentemente dedotti. Prima di modificare la propria compliance dichiarativa, il professionista deve distinguere con precisione tra la possibilità di usare l'ordinanza come argomento difensivo in contenzioso – dove può essere valorizzata – e il piano della dichiarazione ordinaria, dove la prassi amministrativa consolidata non risulta ancora scalfita da un'unica pronuncia di legittimità. La vicenda riguardava il periodo d'imposta 2014, con un contesto normativo in parte superato dalla soppressione dell'area straordinaria del conto economico avvenuta con il D.Lgs. 139/2015, circostanza che l'articolo analizza in dettaglio.

LA CASSAZIONE APRE UN CASO, MA ATTENTI ALLO SCIVOLONE

La cessione di immobili strumentali torna al centro del calcolo IRAP. Con l'ordinanza n. 6763 del 20 marzo 2026, la Quinta Sezione tributaria della Corte di Cassazione ha affermato che la plusvalenza generata dalla vendita di un fabbricato strumentale non concorre alla base imponibile del tributo regionale. Il passaggio è di rilievo. E, proprio per questo, va maneggiato con una certa prudenza.

Il punto non è soltanto processuale. La decisione si inserisce in un terreno già complicato, dove testo normativo, principi contabili e prassi dell'Agenzia delle Entrate non camminano sempre con lo stesso passo. Da un lato, l'art. 5 del D.Lgs. 446/1997 richiama il conto economico come criterio base. Dall'altro, il comma 3 cita in modo espresso le plusvalenze degli immobili non strumentali. Da qui nasce il corto circuito interpretativo.

IL PRINCIPIO AFFERMATO DALLA CASSAZIONE

La vicenda nasce da un avviso di accertamento relativo al periodo d'imposta 2014. L'Agenzia delle Entrate aveva recuperato a tassazione, ai fini IRAP, una plusvalenza di circa 4 milioni di euro realizzata da una società con la cessione di un fabbricato strumentale.

La società aveva perso nei primi due gradi di giudizio. In Cassazione, però, il quadro cambia. Secondo i giudici di legittimità, le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dalla cessione di beni strumentali non entrano nella base imponibile IRAP.

La ragione viene ricavata dal dato letterale dell'art. 5, comma 3, del D.Lgs. 446/1997. La norma stabilisce che concorrono **in ogni caso** alla formazione del valore della produzione le plusvalenze e le minusvalenze da cessione di immobili che non costituiscono beni strumentali per l'impresa, né beni alla cui produzione o scambio è diretta l'attività.

Il ragionamento della Corte, in estrema sintesi, è questo: se il legislatore ha richiamato solo gli immobili non strumentali, non si può estendere la rilevanza IRAP agli immobili strumentali. Una lettura letterale. Ma – come vedremo – non necessariamente corretta dal punto di vista sistematico.

ORIENTAMENTO GIURISPRUDENZIALE

Nota critica. È importante chiarire che l'ordinanza n. 6763/2026 riguarda principalmente il trattamento IRES delle sopravvenienze attive da accordi di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis l.fall. Il tema IRAP della plusvalenza da immobile strumentale rappresenta solo uno dei capi dell'accertamento impugnato, non il fulcro motivazionale centrale della pronuncia. Questo dettaglio – assente nella circolazione mediatica della sentenza – è rilevante per valutare il reale peso del precedente.

LA NORMA CHE HA GENERATO IL DUBBIO

Il problema sta nella costruzione dell'art. 5 del decreto IRAP. Per le società di capitali e gli enti commerciali, non esercenti attività bancaria, finanziaria o assicurativa, la base imponibile è calcolata partendo dalla differenza tra valore e costi della produzione.

Il riferimento è alle voci delle lettere A) e B) dell'art. 2425 del Codice civile. Restano escluse alcune voci: costi del personale, svalutazioni specifiche, accantonamenti per rischi e altri accantonamenti di natura non operativa. La logica è quella della presa diretta dal bilancio civilistico.

Poi arriva il comma 3. Qui il legislatore precisa alcune esclusioni e alcune inclusioni. Tra le inclusioni compaiono le plusvalenze e minusvalenze relative agli immobili non strumentali e non merce. Questo inciso può essere letto in due modi:

1. come norma speciale che rende imponibili **soltanto** quelle plusvalenze immobiliari, implicitamente escludendo le altre;
2. come norma di chiusura che **conferma** l'imponibilità degli immobili patrimonio – categoria altrimenti dubbia per la sua collocazione contabile – senza eliminare la rilevanza delle plusvalenze da strumentali già comprese nelle voci A5 e B14.

La Cassazione ha privilegiato la prima strada. La prassi dell'Agenzia, da anni, segue la seconda, con argomenti sistematici più robusti.

PLUSVALENZE IMMOBILI STRUMENTALI IRAP E CONTO ECONOMICO: LA LETTURA CORRETTA

Il nodo non si scioglie guardando solo una frase del comma 3. Occorre tornare al comma 1 dell'art. 5 e alla struttura civilistica del conto economico.

Nella rappresentazione contabile ordinaria, la plusvalenza non finanziaria da cessione di un cespite viene iscritta tra gli **altri ricavi e proventi**, voce A5. La minusvalenza trova collocazione tra gli **oneri diversi di gestione**, voce B14. Sono entrambe voci dell'area A) e B) del conto economico e, per i soggetti rientranti nell'art. 5, partecipano normalmente al calcolo del valore della produzione netta.

Si consideri un esempio concreto. Una società vende un capannone utilizzato nell'attività produttiva. Il valore contabile residuo (al netto del fondo ammortamento) è pari a 460.000 euro. Il prezzo di cessione è 540.000 euro. La plusvalenza civilistica è di 80.000 euro.

Secondo l'impostazione fondata sul conto economico – quella della circolare 27/E/2009 – quella plusvalenza confluisce in A5 e di conseguenza entra nella base imponibile IRAP. Secondo la lettura della Cassazione, invece, l'importo resterebbe fuori perché l'immobile è strumentale.



La differenza non è teorica. Con l'aliquota ordinaria del 3,9%, una plusvalenza di 80.000 euro genera un'IRAP di 3.120 euro. Non cambia il bilancio civilistico, ma cambia la dichiarazione e l'imponibile.

PERCHÉ L'AGENZIA DELLE ENTRATE LEGGE LA NORMA IN ALTRO MODO

L'Agenzia delle Entrate, nella **circolare n. 27/E del 26 maggio 2009**, ha affrontato il tema in modo espresso e articolato. La posizione amministrativa è netta: le plusvalenze e le minusvalenze relative a beni strumentali, quando non derivano da una cessione di azienda, continuano a rilevare ai fini IRAP.

L'argomento è sistematico e poggia su due pilastri. Il primo è il principio di **derivazione dal conto economico**: il tributo regionale, per le società di capitali, nasce dalle voci A) e B), e le plusvalenze da strumentali vi rientrano pienamente (voce A5). Il secondo è il **criterio di correlazione**: le quote di ammortamento del bene ceduto sono state dedotte nel corso degli esercizi precedenti dalla base imponibile IRAP. Sarebbe incoerente – e distorsivo – estrarre il risultato realizzativo dal meccanismo impositivo senza giustificazione normativa espressa.

ORIENTAMENTO GIURISPRUDENZIALE

Profilo critico. La Cassazione omette completamente di confrontarsi con il criterio di correlazione elaborato dall'Agenzia. Questo silenzio motivazionale rappresenta, a giudizio della dottrina prevalente (si veda il commento di Luca Fornero su Eutekne del 17 aprile 2026, intitolato significativamente "Scivolone della Cassazione sull'IRAP dei fabbricati strumentali"), uno dei principali punti deboli della pronuncia.

Una singola ordinanza non cancella automaticamente una prassi amministrativa consolidata. Né elimina il rischio di accertamento per chi decidesse di non tassare la plusvalenza nella propria dichiarazione.

LA DISTINZIONE TRA IMMOBILE STRUMENTALE E IMMOBILE PATRIMONIO

Il passaggio più delicato riguarda la qualificazione dell'immobile. Non basta dire "fabbricato": occorre capire quale funzione svolge nell'impresa, anche ai fini della corretta allocazione contabile.

Un immobile può essere:

- ♦ **strumentale per natura o per destinazione**, ai sensi dell'art. 43, comma 2, TUIR, se usato esclusivamente e direttamente nell'esercizio dell'impresa;
- ♦ **immobile merce**, se destinato alla produzione o allo scambio nell'ambito dell'attività tipica;
- ♦ **immobile patrimonio**, se non è né strumentale né merce (tipicamente: immobile detenuto a scopo di investimento o locazione).

L'art. 5, comma 3, D.Lgs. 446/1997 richiama espressamente gli immobili che non sono strumentali e non sono beni merce – in altre parole, gli immobili patrimonio – prevedendo per questi la rilevanza IRAP "in ogni caso". La norma nasce storicamente per risolvere un dubbio: gli immobili patrimonio, non generando ricavi tipici, avrebbero potuto essere esclusi dalla base per effetto della struttura del conto economico. Il comma 3 li include espressamente.

La domanda chiave è quindi un'altra: quel richiamo espresso agli immobili patrimonio serve solo a **includere** una categoria altrimenti dubbia? Oppure funge anche da norma di **esclusione implicita** degli strumentali? La Cassazione ha optato per la seconda lettura; la dottrina maggioritaria e l'Amministrazione per la prima.

LA SOPPRESSIONE DELL'ART. 11, COMMA 3: UN PROFILO CHE L'ORDINANZA NON CONSIDERA

Esiste un ulteriore elemento che l'ordinanza non affronta e che pesa sull'analisi. Prima della riforma operata dalla Legge Finanziaria 2008 (L. 244/2007, art. 1, comma 50), l'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 446/1997 stabiliva in modo **esplicito** che le plusvalenze e le minusvalenze relative a beni strumentali non derivanti da cessione d'azienda concorrevano in ogni caso alla base imponibile IRAP.



Con la riforma del 2008, quella disposizione è stata **soppressa** e non riprodotta negli articoli 5, 6 e 7 del decreto. La Cassazione potrebbe leggere in questo silenzio una scelta abrogativa. L'Agenzia, al contrario, nella circolare 27/E/2009 ha spiegato che la soppressione non era abrogativa ma ricognitiva: le plusvalenze da strumentali già rientravano nel conto economico e non necessitavano di una norma speciale per essere incluse. La norma abrogata aveva senso solo nel previgente sistema (pre-2008) in cui l'area straordinaria del conto economico era esclusa dalla base IRAP; con il nuovo sistema di derivazione diretta, quella inclusione esplicita era diventata ridondante.

Questo passaggio storico-normativo – assente nell'ordinanza – è fondamentale per valutare correttamente il precedente.

LA CESSIONE D'AZIENDA RESTA FUORI DAL RAGIONAMENTO

Un errore frequente nella lettura di questa materia è confondere la vendita del singolo bene con la cessione di azienda o di ramo d'azienda. Sono operazioni che seguono percorsi distinti.

La cessione del singolo capannone, se isolata, genera una plusvalenza o minusvalenza da cespiti. La cessione di azienda trasferisce un complesso organizzato di beni, rapporti e avviamento. Il trattamento IRAP non segue la stessa logica per entrambe.

L'art. 5, comma 1, del D.Lgs. 446/1997 esclude i componenti positivi e negativi di natura straordinaria derivanti da trasferimenti di azienda o di rami d'azienda. È una regola specifica che non va usata per sostenere, in modo automatico, l'esclusione della plusvalenza da cessione di un bene strumentale singolo.

Esempio. Una società vende solo un magazzino non più utilizzato: si resta nell'alienazione di un singolo cespite. Se invece vende l'intera unità commerciale comprensiva di contratti, dipendenti, licenze e clientela, il discorso cambia completamente. I due casi non sono intercambiabili.

IL CONTESTO TEMPORALE: IL NODO DEGLI ANNI ANTE 2016

La vicenda esaminata dalla Cassazione riguarda il periodo d'imposta 2014. Questo dettaglio non è secondario e rappresenta un elemento che l'articolo originale accenna correttamente ma che merita ulteriore sviluppo.

Prima della riforma degli schemi di bilancio attuata dal **D.Lgs. 139/2015** (in vigore per i bilanci a partire dall'esercizio 2016), il conto economico prevedeva una **sezione straordinaria** (voce E) in cui venivano tipicamente allocate le plusvalenze e minusvalenze da cessione di cespiti. Quella sezione era esclusa dalla base IRAP nel previgente sistema, ed era proprio per garantire la rilevanza delle plusvalenze da strumentali che esisteva l'art. 11, comma 3. Dopo la sua soppressione (2008) e la contestuale introduzione del principio di correlazione, il sistema è rimasto coerente ma solo grazie alla circolare 27/E.

Per i bilanci post-2016, la questione è strutturalmente diversa: la plusvalenza da cessione di cespiti finisce per definizione in A5 e il problema dell'area straordinaria non si pone più. Il principio affermato dalla Cassazione con riferimento al 2014 – già discutibile per quell'anno – è ancora meno trasferibile ai periodi d'imposta successivi al 2016 senza un'analisi specifica.

TABELLA OPERATIVA: COME ORIENTARSI PER TIPO DI OPERAZIONE

TIPO DI OPERAZIONE	TRATTAMENTO IRAP – LETTURA PRUDENTE	RIFERIMENTO NORMATIVO/PRASSI
Cessione di immobile strumentale (singolo bene)	Plusvalenza (A5) o minusvalenza (B14): rilevanti IRAP secondo prassi Agenzia e lettura sistematica	Art. 5, c. 1, D.Lgs. 446/1997; Circ. 27/E/2009
Cessione di immobile patrimonio	Rilevanza IRAP espressa "in ogni caso" dalla norma	Art. 5, c. 3, D.Lgs. 446/1997
Cessione di immobile merce	Rilevanza secondo le regole ordinarie dell'attività (ricavo tipico)	Art. 5, c. 1, D.Lgs. 446/1997

TIPO DI OPERAZIONE	TRATTAMENTO IRAP – LETTURA PRUDENTE	RIFERIMENTO NORMATIVO/PRASSI
Cessione di azienda o ramo d'azienda	Componenti di natura straordinaria esclusi dalla base IRAP	Art. 5, c. 1, D.Lgs. 446/1997 (ante 2016)
Società di persone/imprese individuali (regime naturale)	Plusvalenze e minusvalenze da strumentali irrilevanti ai fini IRAP salvo opzione per art. 5	Art. 5-bis, D.Lgs. 446/1997
Contenzioso già aperto (periodi d'imposta non definitivi)	L'ordinanza può essere valorizzata come argomento difensivo; valutare con fascicolo documentale specifico	Cass. n. 6763/2026

COME MUOVERSI IN DICHIARAZIONE IRAP

Per la dichiarazione IRAP, la scelta più prudente resta quella di non trasformare l'ordinanza in una regola generalizzata – almeno non senza una valutazione formale del rischio fiscale specifico e una documentazione adeguata.

Il professionista dovrebbe partire da alcune verifiche concrete:

- ♦ natura dell'immobile ceduto (strumentale, patrimonio o merce) e relativa classificazione catastale;
- ♦ iscrizione contabile del bene tra le immobilizzazioni materiali (B.II.1 dello Stato patrimoniale) o tra le rimanenze;
- ♦ voce di conto economico in cui è stata iscritta la plusvalenza (A5) o la minusvalenza (B14);
- ♦ collegamento o meno con una cessione di azienda o ramo d'azienda;
- ♦ periodo d'imposta interessato (ante o post 2016, rilevante per l'eliminazione dell'area straordinaria);
- ♦ presenza di contenziosi pendenti o termini di accertamento ancora aperti.

Chi decide di escludere la plusvalenza dalla base IRAP – valorizzando l'orientamento della Cassazione – dovrebbe predisporre un **fascicolo difensivo** che ricostruisca la natura del bene, il dato contabile e la ragione giuridica della scelta variazione in dichiarazione. Non basta citare l'ordinanza. Chi invece include la plusvalenza in IRAP, seguendo la linea amministrativa tradizionale, rinuncia a un possibile argomento difensivo ma si espone a un rischio di accertamento pressoché nullo.

IL RISCHIO DI LEGGERE TROPPO L'ORDINANZA

Il punto cieco della lettura più favorevole al contribuente è evidente: si rischia di trasformare un passaggio motivazionale di una singola ordinanza – peraltro emessa su un caso del 2014 e incentrata principalmente su altro tema (IRES e sovravvenienze da esdebitamento) – in una regola generale per tutti i casi.

La norma sull'IRAP non è scritta bene: questo è innegabile. Ma il sistema dell'art. 5 non si fonda solo sul comma 3. Si fonda anche sulla derivazione diretta dal conto economico, sui principi contabili e sul criterio di corretta classificazione delle poste. Un'interpretazione esclusivamente letterale del comma 3, che ignori il comma 1 e la struttura sistemica dell'imposta, produce risultati difficilmente difendibili in un giudizio di legittimità successivo – specialmente quando si trovasse un collegio di Cassazione orientato diversamente.

Un professionista più prudente direbbe: la Cassazione offre un **argomento difensivo**, non ancora una nuova prassi dichiarativa. È una differenza sottile ma, nella gestione del rischio fiscale, pesa moltissimo. Chi assiste una società deve separare due piani ben distinti: il piano del **contenzioso**, dove l'ordinanza può essere usata con buone probabilità di successo per i periodi aperti; e il piano della **compliance ordinaria**, dove la posizione dell'Agenzia delle Entrate continua a esprimere il minimo rischio accertativo.

IL CHIARIMENTO CHE MANCA

La vicenda mette in luce un difetto strutturale della norma. L'art. 5 del D.Lgs. 446/1997 contiene un richiamo espresso agli immobili patrimonio che non chiarisce il rapporto con le plusvalenze da beni strumentali. La tecnica legislativa la-

sciava aperto un varco interpretativo che la giurisprudenza ha ora utilizzato in senso favorevole al contribuente, ma in modo tecnicamente discutibile.

Il futuro riordino della disciplina tributaria – nell'ambito della delega fiscale in corso di attuazione – dovrebbe intervenire anche su questi passaggi, chiarendo esplicitamente se le plusvalenze da strumentali rientrano o meno nella base IRAP. Non per cambiare necessariamente il carico fiscale, ma per eliminare l'incertezza che alimenta il contenzioso.

Fino ad allora, la regola pratica è meno brillante ma più solida: distinguere il caso concreto, documentare la scelta e non usare una pronuncia isolata come scorciatoia automatica per modificare la propria dichiarazione.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

***Nota informativa:** Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (15/05/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Ventican

STUDIO PIZZANO