Università
Ca'Foscari
Venezia

Corso di Laurea magistrale
(ordinamento ex *D.M. 270/2004*)

in Amministrazione, finanza e controllo

Ca' Foscari
Dorsoduro 3246
30123 Venezia

Tesi di Laurea

Le plusvalenze immobiliari nei redditi diversi

Relatore

Maurizio Interdonato

Laureando

Francesca Zabotti

Matricola 817181

Anno Accademico

2012/2013

INDICE

INTRODUZIONE p. 4

CAPITOLO I - La Plusvalenza

1. La plusvalenza: definizione » 6

2. Beni rientranti nel patrimonio » 7

3. Il soggetto passivo » 9

4. Periodo d'imposta » 10

5. Valore fiscalmente riconosciuto » 12

6. La plusvalenza nel sistema tributario: imposte dirette » 12

7. La plusvalenza nel sistema tributario: imposte indirette » 19

8. Conclusioni » 20

CAPITOLO II - I redditi diversi

1. Introduzione » 22

2. La categoria dei redditi diversi » 22

3. Plusvalenze immobiliari » 23

4. Plusvalenze finanziarie » 24

5. Altri redditi » 27

6. Conclusione » 28

CAPITOLO III - Ambito di applicazione e presupposto impositivo dell'art. 67 del TUIR

1. Introduzione » 29

2. Ambito soggettivo » 31

3. Ambito territoriale » 31

4.Presupposto impositivo » 33

5. Cessione a titolo oneroso » 35

6. Conclusione » 36

CAPITOLO IV - Plusvalenze: casi disciplinati

1. Introduzione » 38

2. Eccezioni: fattispecie esenti da plusvalenza » 39

2.1. Esclusioni determinate dal termine quinquennale » 39

2.2. Esclusione di immobili adibiti ad abitazione principale del proprietario

o dei suoi familiari » 42

2.3. Esclusioni in caso di acquisto avvenuto per successione » 43

3. Cessioni di immobili prima della scadenza del termine quinquennale » 43

4. Cessione di immobili ricevuti per donazione » 43

5. Cessione di immobile acquistato per usucapione » 45

6. Cessione di appartamenti ricavati dal frazionamento di un immobile e
cessione di unità immobiliari costruite in sopraelevazione » 47

7. Cessione di immobile a seguito di separazione o divorzio » 48

8. Cessione dell'immobile nel quinquennio di consolidazione dell'usufrutto » 51

9. Cessione di immobile acquistato con le agevolazioni prima casa e cessione
di immobile non censito al catasto fabbricati in una delle tipologie abitative » 56

10. Cessione di fabbricati rientranti in un piano di recupero » 57

11. Le ipotesi di permuta e *datio in solutum* » 58

12. Contratto di mantenimento e rendita vitalizia » 60

13. Contratto preliminare stipulato nel quinquennio antecedente l'acquisto » 63

14. Vendita con riserva di proprietà » 65

15. Rinuncia a servitù non *aedificandi* » 66

16.Assegnazione in godimento di alloggio da parte di cooperativa edilizia » 68

17. Locazione con patto di futura vendita » 69

18. Fattispecie individuabili in base al bene plusvalenze » 70

19. Riepilogo » 76

CAPITOLO V - Base imponibile e tassazione

1. Introduzione » 79

2. Determinazione della plusvalenza: base imponibile » 79

3. Tassazione ordinaria » 87

4. Tassazione sostitutiva » 93

5. Conclusione » 95

CONCLUSIONI » 98

BIBLIOGRAFIA » 103

GIURISPRUDENZA » 106

INTRODUZIONE

Il Legislatore tributario con il DPR n. 917 del 22 dicembre 1986, meglio conosciuto come Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR), ha regolamentato la disciplina relativa all'assoggettamento ad imposta delle manifestazioni di capacità contributiva, ossia dei redditi prodotti e di tutte quelle manifestazioni che denotano un aumento della capacità contributiva stessa (come ad esempio le plusvalenze).

Con riferimento alle plusvalenze immobiliari oggetto del presente lavoro, aveva stabilito, nell'originaria stesura della lettera b), comma 1 dell'art. 67 del TUIR, che fossero tassate le eventuali plusvalenze realizzate da soggetti privati con la cessione di immobili acquistati da meno di cinque anni e non adibiti per la maggior parte del periodo ad abitazione principale del contribuente stesso o dei suoi familiari, fatta eccezione per quelli acquisiti per donazione o successione. Tale previsione era volta a contenere il sorgere di fenomeni di carattere elusivo o speculativo. Il Legislatore ha successivamente introdotto delle modifiche al testo originario, in modo da circoscrivere maggiormente tali comportamenti, sottoponendo pertanto a tassazione anche le plusvalenze derivanti da cessione infraquinquennale di immobili acquisiti per donazione ma non adibiti ad abitazione principale, per le quali in precedenza operava un'esclusione.

Per quanto non disciplinato dal Legislatore, in materia si sono espressi dottrina e giurisprudenza, integrando o chiarendo la vigente normativa.

Nonostante si possa frettolosamente pensare che con la sola lettura dell'articolo di legge (lettera b), comma 1, art. 67 del TUIR) l'argomento si esaurisca, in realtà quest'ultimo è molto più complesso e vasto. Con il presente elaborato, quindi, ci si propone di svolgere uno studio della disciplina delle predette plusvalenze, soffermandosi principalmente sull'individuazione delle fattispecie imponibili e sulla tipologia di tassazione prevista per le stesse.

L'elaborato si sviluppa in tal modo:

- nel primo capitolo si dà una definizione di plusvalenza in via generale, soffermandosi a chiarire alcuni concetti insiti nella definizione di plusvalenza in senso giuridico;
- nel secondo capitolo si individuano le fattispecie disciplinate dai redditi diversi, in quanto in tale categoria di reddito rientrano anche le plusvalenze derivanti dalla cessione infraquinquennale di immobili effettuata da soggetto privato, che non li aveva adibiti ad abitazione principale
- nel terzo capitolo ci si addentra nel tema vero e proprio, si delineano l'ambito soggettivo e territoriale di applicazione della disciplina della plusvalenza immobiliare avente le caratteristiche già citate, ed inoltre si spiega qual è il presupposto impositivo, e cioè l'evento al sorgere del quale la plusvalenza è assoggettabile a tassazione;
- nel quarto capitolo si analizza, caso per caso, con riferimento alla vasta disciplina delle plusvalenze immobiliari, quali sono le principali fattispecie riconducibili a quella disciplinata dalla lettera b), comma 1, dell'art. 67 del TUIR;
- nel quinto ed ultimo capitolo, infine, dopo aver individuato le fattispecie imponibili, viene trattata la tassazione delle stesse. Il Legislatore prevede due tipologie di tassazione: quella ordinaria e quella sostitutiva, che è stata introdotta però solo successivamente, nel 2006.

CAPITOLO I

La Plusvalenza

1. La plusvalenza: definizione. – 2. Beni rientranti nel patrimonio. - 3. Il soggetto pas – 4. Periodo d'imposta. – 5. Valore fiscalmente riconosciuto. – 6. La plusvalenza nel sistema tributario: imposte dirette. - 7. La plusvalenza nel sistema tributario: imposte indirette. – 8. Conclusioni.

1. *La plusvalenza: definizione*

La plusvalenza, giuridicamente parlando, consiste nell'incremento del valore di scambio che uno qualsiasi degli elementi, costitutivi del patrimonio del soggetto passivo, ha subito nel periodo di riferimento dell'imposta rispetto al prezzo reale d'acquisto; in altre parole consiste nel maggior valore acquisito da un bene in confronto al suo preesistente valore fiscalmente riconosciuto.

La plusvalenza non va confusa con l'aumento quantitativo delle svariate entità economicamente valutabili che compongono il patrimonio. Infatti, i frutti civili o naturali[1], l'*alveus derelictus*[2], la gemma caduta dal cielo[3], il tesoro[4], le acquisizioni di

[1] I Frutti civili e naturali sono disciplinati dall'art. 820 del C.C. I frutti naturali sono quelli prodotti direttamente dal bene, che vi sia o meno l'intervento dell'uomo. I frutti civili sono invece quelli ricavabili dall'utilizzazione da parte di atri del bene (ad esempio il canone che il locatore percepisce per la concessione in locazione del bene).

[2] L'alveo abbandonato, individuato dall'art. 947 del C.C., è il terreno che si forma a seguito e in conseguenza all'abbandono del precedente letto da parte di un fiume o di un torrente.

[3] G. FALSITTA, *Le plusvalenze nel sistema dell'imposta mobiliare*, Milano, 1966.

[4] Il tesoro, ai sensi dell'art. 932 del C.C. è una ricchezza nascosta della quale non si può provare la proprietà. Ne diventa proprietario il possessore del fondo in cui il tesoro stesso si trova. Se viene rinvenuto casualmente in un fondo altrui la proprietà spetta per metà a chi l'ha trovato e per metà al proprietario del fondo nel quale è stato rinvenuto. Valgono invece le disposizioni delle leggi

ricchezza dovute a trasferimento a titolo gratuito, sono tutti eventi che determinano un accrescimento del patrimonio posseduto, ma non sono plusvalenze.

Il concetto di plusvalenza implica una variazione qualitativa e non quantitativa[5] dei beni posseduti: vale a dire che si ha una plusvalenza quando, rimanendo invariati i rapporti giuridici costitutivi del patrimonio del soggetto, varia il loro valore di scambio del bene.

Per capire meglio quanto appena detto bisogna iniziare a chiarire alcuni concetti e cioè quelli di:

a) beni rientranti nel patrimonio;
b) soggetto passivo;
c) periodo di riferimento dell'imposta;
d) valore fiscalmente riconosciuto.

2. *Beni rientranti nel patrimonio*

Gli elementi costitutivi del patrimonio sono tutti i beni che rientrano nel patrimonio del soggetto, e cioè l'insieme dei rapporti giuridici con diretta rilevanza economica di cui una persona è titolare. In senso giuridico il patrimonio è, infatti, "*l'insieme dei rapporti giuridici di una persona aventi valore economico, cioè valutabili in denaro, e comprende tanto i rapporti giuridici attivi (diritti) quanto quelli passivi (debiti), o, come si dice più semplicemente, l'attivo e il passivo. (…). Nel patrimonio giuridico rientrano tutti i diritti patrimoniali, diritti reali e crediti, diritti effettivi e condizionali, diritti alienabili e diritti non facilmente alienabili o inalienabili; diritti sopra cose corporali e cose incorporali (per es., diritti di autore); e il valore economico, di cui va tenuto conto, può essere valore* di scambio *o valore* di uso*, e secondo alcuni anche valore* consuntivo

speciali qualora ad essere ritrovato sia un oggetto d'interesse storico, archeologico, paleontologico e artistico.

[5] G. FALSITTA, op. cit.

(…). I*n particolare nelle disposizioni del codice civile italiano, prescindendo dalla natura dei singoli beni, non si fa distinzione tra patrimonio mobiliare e immobiliare, materiale e immateriale, ecc., venendo il patrimonio inteso in complesso*[6]*. Il patrimonio, così inteso, non è che una parte, benché la più importante, della* cerchia dell'attività giuridica *o* sfera giuridica *di un soggetto."*[7]

Il patrimonio, riassumendo, designa la sfera di rapporti giuridici che sono capaci di formare oggetto di valutazione pecuniaria.

Ai fini del presente lavoro, il patrimonio è pertanto definibile come l'insieme delle attività e cioè di tutti i diritti valutabili in denaro.

La realizzazione della plusvalenza può verificarsi nei confronti di ogni elemento costitutivo del patrimonio e quindi ad esempio dei beni, mobili o immobili, materiali o immateriali, delle "*energie naturali che hanno valore economico*"[8], dei crediti a patto che si tratti di *res in commercio* (altrimenti gli stessi non possono acquisire un maggior valore di scambio).

Ciò predetto ci fa capire che l'idoneità a produrre plusvalenza non è prerogativa di una particolare categoria di beni, questo però non implica che ogni incremento di valore prodottosi in capo a tali beni sia assoggettabile ad imposta. I beni infatti hanno l'astratta attitudine a produrre plusvalenze tassabili, ma non sempre le plusvalenze da essi prodotte hanno in concreto i requisiti richiesti dalla legge per l'imponibilità.

Quanto detto vale in via generale; analizzeremo nei prossimi capitoli quali siano invece nello specifico i beni idonei a produrre plusvalenze tassabili nella categoria dei redditi diversi.

---

[6] Il patrimonio nel suo complesso è inteso quale *"universalità di beni", "tutte le proprie sostanze", "tutti i beni"* ai sensi degli articoli 759, 760, 809, 1948, ecc del Codice Civile.

[7] Definizione si patrimonio data dall'Enciclopedia Treccani.

[8] Le energie sono definite all'art. 814 del C.C. come beni mobili passibili di valutazione economica (per esempio l'energia termica o quella elettrica).

3. *Il soggetto passivo*

Il soggetto passivo dell'obbligazione d'imposta, cosiddetto contribuente, è colui che deve l'imposta perché si sono verificati fatti e situazioni, previsti dalla legge come presupposto tributario, che sono a lui riferibili o ascrivibili.[9]

Nello specifico dobbiamo rifarci alla definizione data dal comma 1 dell'art. 2 del DPR del 22 dicembre 1986, n. 917 (Testo Unico delle Imposte sui Redditi o TUIR):

i "soggetti passivi dell'imposta sono le persone fisiche, residenti e non residenti nel territorio dello Stato".

L'art. 2 comma 2 considera "*residenti le persone che per la maggioranza del periodo d'imposta sono iscritte nelle anagrafi della popolazione residente o che hanno nel territorio dello Stato il domicilio o la residenza ai sensi del Codice Civile*".

Ricordiamo che ai sensi dell'art. 43 del Codice Civile per *domicilio* si intende "*il luogo in cui la persona ha stabilito la sede principale dei suoi affari e interessi"* mentre per *residenza "il luogo in cui la persona ha la dimora abituale".*

E' perciò fiscalmente residente il soggetto che mantenga in Italia per 183 giorni[10] l'iscrizione anagrafica o il centro dei suoi rapporti economici, sociali o familiari o l'effettiva abitazione principali. Basta che i predetti requisiti sussistano alternativamente, perciò al sussistere di uno solo dei tre si è automaticamente soggetti passivi.

Si presume residente in Italia, ai sensi dell'art. 2, comma 2 bis del TUIR[11], anche il cittadino che si sia cancellato dall'anagrafe dei residenti e sia emigrato in uno Stato o

---

[9] G. FALSITTA*, Corso istituzionale di diritto tributario*, Cedam, 2009, p. 131.

[10] 184 negli anni bisestili.

[11] Comma 2-*bis*, art. 2 TUIR. *"Si considerano altresì residenti, salvo prova contraria, i cittadini italiani cancellati dalle anagrafi della popolazione residente ed emigrati in Stati o territori aventi un regime fiscale privilegiato, individuati con decreto del Ministro delle Finanze da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale."*

territorio compreso nella cosiddetta *black list* ovvero con "*regime fiscale privilegiato*" (cosiddetti paradisi fiscali). Tali Stati o territori sono individuati con apposito Decreto Ministeriale del 4 maggio 1999 e successive modifiche.

Parliamo di residenza fiscale, ai sensi degli artt. 5 comma 3 lett. d[12] e 73 comma 3 del TUIR[13], anche per soggetti diversi dalle persone fisiche, come le società di persone e i soggetti passivi IRES (generalmente società di capitali e Enti commerciali), per i quali rileva la presenza in Italia per la maggior parte del periodo d'imposta, alternativamente: della sede legale, della sede dell'amministrazione o dell'oggetto principale.

4. *Periodo d'imposta*

Per periodo d'imposta è da intendersi, ai sensi dell'art. 7 del TUIR [14], l'anno solare. A ciascun anno solare corrisponderà un'obbligazione autonoma. Deroghe a tale previsione sono però costituite dal riporto ad esercizi successivi delle perdite derivanti

---

[12] Il Legislatore alla lettera d), comma 3, art. 5 del TUIR ha individuato come residenti anche le società e le associazioni che abbiano la sede legale o dell0'amministrazione o l'oggetto sociale in Italia per la maggior parte del periodo d'imposta. L'oggetto principale è desumibile alternativamente dall'atto costitutivo, fatto con atto pubblico o scrittura privata autenticata, o dall'attività effettivamente esercitata .

[13] Il comma 3, art. 73 del TUIR considera residenti anche:

- *tutte le società e gli enti che abbiano in Italia la sede legale o amministrativa o l'oggetto sociale per la maggior parte del periodo d'imposta;*
- i trust e gli istituti costituiti in paesi che non siano paradisi fiscali, il cui disponente o beneficiario del trust sia fiscalmente residente in Italia;
- i trust, creati in uno stato non rientrante nella black – list, in favore dei quali un soggetto residente in Italia trasferisca la proprietà di beni immobili o costituisca o trasferisca diritti reali immobiliari e i relativi vincoli di destinazione.

[14] L'art. 7 del TUIR infatti statuisce che l'IRPEF (Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche) e l'IRES (Imposta sul Reddito delle Società) siano dovute per anni solari fatta eccezione per i casi di riporto delle perdite e del credito d'imposta.

da attività d'impresa o dalla partecipazione a società di persone[15] ed il riporto delle eccedenze a credito[16], per le quali è invece prevista una specifica disciplina.

Ogni elemento della fattispecie imponibile sarà perciò imputato ad un determinato periodo secondo il criterio stabilito dalla legge per ciascuna categoria di reddito. Pertanto rileverà il momento di incasso o pagamento (principio di cassa) per i redditi di capitale, di lavoro dipendente, di lavoro autonomo e diversi, mentre rileverà la maturazione di crediti e debiti (principio di competenza) per il reddito d'impresa.

Il principio di cassa consiste nel tenere conto esclusivamente delle somme pagate o costi effettivamente sostenuti e delle somme incassate o ricavi incassati. Pertanto l'anno di fatturazione di un compenso o del sostenimento di una spesa potrebbe non coincidere con quello dell'incasso o del pagamento, rileveranno comunque esclusivamente il momento dell'incasso del compenso o del pagamento della spesa.

Il principio di competenza è la guida principale per determinare il reddito d'impresa dell'esercizio, per determinare cioè la variazione del capitale di bilancio attribuibile alla gestione svolta in ciascun periodo amministrativo in cui si suddivide la vita complessiva dell'impresa. Prevede l'assegnazione a ciascun esercizio dell'effetto delle operazioni avvenute in quell'esercizio.

Sia il Codice Civile che il TUIR richiamano al principio di competenza. Il Codice Civile, all'art. 2423 bis, comma 1, n. 3 e n. 4, nell'elencazione dei principi da osservare nella redazione del bilancio impone di tener conto:

- *"dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento";*

[15] Comma 3, art. 8 TUIR. Il Legislatore prevede che le perdite conseguite nell'esercizio d'impresa commerciale e quelle derivanti da partecipazioni in SNC e in SAS sono computabili in diminuzione dei redditi dell'anno e dei quattro successivi.

[16] In deroga a quanto stabilito dall'art. 7 del TUIR il comma 3, art. 13 e il comma 2, art. 22 TUIR stabiliscono che l'eventuale credito d'imposta spettante al contribuente può essere riportato nel periodo d'imposta successivo in diminuzione dell'imposta sorta.

- *"dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo".*

Per quanto concerne la normativa tributaria, il TUIR all'art. 109, comma 1 afferma che *"i ricavi, le spese e gli altri componenti positivi e negativi (…) concorrono a formare il reddito nell'esercizio di competenza; tuttavia i ricavi, le spese e gli altri componenti di cui nell'esercizio di competenza non sia ancora certa l'esistenza o determinabile in modo obiettivo l'ammontare concorrono a formarlo nell'esercizio in cui si verificano tali condizioni."*

5. *Valore fiscalmente riconosciuto*

Il valore fiscalmente riconosciuto è il criterio che utilizziamo per valorizzare i beni rientranti nel patrimonio, solitamente nell'individuazione del reddito d'impresa. Questo valore viene rappresentato ordinariamente dal costo di acquisizione o prezzo d'acquisto, aumentato degli eventuali costi accessori e sussidiari (quali ad esempio le spese notarili, i compensi di intermediazione, il trasporto e la posa in opera, i tributi riguardanti l'acquisto e gli altri oneri accessori di diretta imputazione) ed incrementato delle eventuali rivalutazioni fiscalmente rilevanti[17].

Tale valore, allo stesso tempo, va ridotto delle quote di ammortamento o delle svalutazioni fiscalmente rilevanti.

6. *La plusvalenza nel sistema tributario: imposte dirette*

Ai fini delle imposte dirette il TUIR classifica i redditi in sei categorie:

- fondiari[18];

[17] P. BORIA, *Il sistema tributario,* Utet Giuridica, 2008.

[18] Capo II, art. 25 e ss. TUIR.

- di capitale[19];
- di lavoro dipendente[20];
- di lavoro autonomo[21];
- di impresa[22];
- diversi[23].

Di tali categorie solo le ultime due, quella dei redditi d'impresa e quella dei redditi diversi, sono interessate dalla questione delle plusvalenze realizzate attraverso la cessione di immobili.

Ai redditi d'impresa è dedicato il capo VI del TUIR, dall'art. 54 al 66, nel quale si definiscono le regole di definizione di tali redditi.

I redditi d'impresa sono quelli che derivano dall'esercizio di imprese commerciali[24], intese quali esercizio per professione abituale, ancorché non esclusiva, delle seguenti attività di cui all'art. 2195 del Codice Civile:

- attività industriale diretta alla produzione di beni o di servizi[25];
- attività intermediaria nella circolazione dei beni;
- attività di trasporto per terra, per acqua o per aria[26];
- attività bancaria[27] o assicurativa[28];

---

[19] Capo III, art. 44 e ss. TUIR.

[20] Capo IV, art. 49 e ss. TUIR.

[21] Capo V, art. 53 e ss. TUIR.

[22] Capo VI, art. 55 e ss. TUIR.

[23] Capo VII, art. 67 e ss. TUIR.

[24] Art. 55 TUIR.

[25] Art. 2135 Codice Civile.

[26] Art. 1678 e ss Codice Civile.

[27] Art. 1834 e ss Codice Civile.

[28] Art. 1882 e ss Codice Civile.

- attività ausiliarie delle precedenti[29];

e, anche se non organizzate in forma d'impresa, le attività di:

- allevamento di animali con margini ottenibili per almeno un quarto dal terreno coltivato[30];
- attività dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione, anche se non svolte sul terreno, di prodotti agricoli e zootecnici.

Sono inoltre considerati redditi d'impresa i redditi derivanti da[31]:

- attività organizzate in forma d'impresa dirette alla prestazione di servizi non rientranti nell'art. 2195 C.C.;
- attività di sfruttamento di miniere, cave, torbiere, saline, laghi, stagni, e altre acque interne;
- terreni, per la parte derivante dall'esercizio delle attività agricole di cui all'art. 32, pur se nei limiti ivi stabiliti.

Per quanto riguarda il problema delle plusvalenze bisogna rifarsi agli artt. 86 e 87 del TUIR.

L'art. 86 tratta le "*plusvalenze patrimoniali*", differenziandole dalla categoria dei ricavi, in quanto componente straordinaria del reddito. Le plusvalenze realizzate attraverso la cessione dei beni relativi all'impresa, diversi da quelli indicati nel comma 1 dell'art. 85 del TUIR[32], concorrono a formare il reddito:

---

[29] Art. 1754 e ss Codice Civile.

[30] Art. 32, comma 2, lett. b).

[31] Art. 55, comma 2, lett. a), b), c).

[32] L'art. 85, comma 1 TUIR considera ricavi:

- i compensi derivanti da cessioni e da prestazioni di servizi oggetto dell'attività d'impresa;
- gli importi derivanti dalle cessioni di materie prime e sussidiarie, di semilavorati e di altri beni i quali erano stati acquistati o prodotti per l'impiego in produzione;
- le somme percepite per la cessione di azioni o quote di partecipazione al capital di società o enti, non costituenti immobilizzazioni finanziarie;
- l'ammontare percepito a seguito di cessioni di strumenti finanziari similari a quelli indicati all'articolo 44 emessi da società ed enti, non rientranti tra le immobilizzazioni finanziarie;

- se sono realizzate mediante cessione a titolo oneroso;
- se sono realizzate mediante il risarcimento, anche in forma assicurativa, per la perdita o il danneggiamento di beni;
- se i beni vengono assegnati ai soci o destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa.

I suddetti articoli non riportano un'elencazione puntuale dei beni relativi all'impresa dalla cui cessione si origini una plusvalenza, infatti vengono definiti solo in via residuale come i corrispettivi derivanti da beni diversi da quelli di cui all'art. 85 del TUIR, i quali invece generano ricavi.

Lo stesso art. 86 ai commi successivi individua:

- la metodologia per determinare le plusvalenze, definendo la natura dei valori dalla cui differenza scaturiscono le plusvalenze stesse (art. 86 commi 2[33] e 3[34]);
- le modalità di tassazione delle plusvalenze, stabilendo inoltre la possibilità di far concorrere l'intero importo della plusvalenza alla formazione del reddito d'esercizio di realizzo ovvero di rateizzare l'importo stesso in quote costanti

---

- gli importi ricevuti dalle cessioni di obbligazioni e di altri titoli, diversi da quelli dei casi precedenti, che non costituiscono immobilizzazioni finanziarie;
- le indennità da risarcimento in caso di perdita o danneggiamento dei beni;
- le somme in denaro o in natura spettanti sulla base di un contratto;
- i contributi spettanti in conto esercizio.

[33] Art. 86 comma 2 TUIR. *"Nelle ipotesi di cui alle lettere a) e b) del comma 1 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. Concorrono alla formazione del reddito anche le plusvalenze delle aziende, compreso il valore di avviamento, realizzate unitariamente mediante cessione a titolo oneroso. Se il corrispettivo della cessione è costituito esclusivamente da beni ammortizzabili, anche se costituenti un complesso o un ramo aziendale, e questi vengono complessivamente iscritti in bilancio allo stesso valore al quale vi erano iscritti i beni ceduti, si considera plusvalenza soltanto il conguaglio in denaro eventualmente pattuito."*

[34] Art. 86 comma 3 TUIR. *"Nell'ipotesi di cui alla lettera c) del comma 1, la plusvalenza è costituita dalla differenza tra il valore il valore normale e il costo non ammortizzato dei beni."*

per un massimo di cinque esercizi a partire da quello di realizzo (art. 86 comma 4[35]);

- la possibilità che, nell'ipotesi di cessione dei beni attuata in sede di concordato preventivo, sotto l'aspetto fiscale non si configuri né plusvalenza né minusvalenza (art. 86 comma 5[36]). Appare qui chiara la *ratio* che ha spinto il legislatore a dettare tale norma, ossia la necessità di non gravare l'azienda, che si trova a dover cedere i propri beni per far fronte ad una situazione debitoria, con oneri fiscali che ne potrebbero mettere in serio pericolo l'esistenza, stante la particolare situazione;
- la possibilità che, anche "le somme o il valore normale dei beni ricevuti a titolo di ripartizione del capitale e delle riserve di capitale per la parte che eccede il valore fiscalmente riconosciuto, di cui si è già data definizione nei paragrafi precedenti, delle partecipazioni (Art. 86 comma 5 bis)"[37] costituiscano plusvalenze tassabili.

---

[35] Art. 86 comma 4 TUIR. *"Le plusvalenze realizzate, diverse da quelle in cui al successivo articolo 87, determinate a norma del comma 2, concorrono a formare il reddito, per l'intero ammontare nell'esercizio in cui sono state realizzate ovvero, se i beni sono stati posseduti per un periodo non inferiore a tre anni, o un anno per le società sportive professionistiche, a scelta del contribuente, in quote costanti nell'esercizio stesso e nei successivi, ma non oltre il quarto. La predetta scelta deve risultare dalla dichiarazione dei redditi; se questa non è presentata la plusvalenza concorre a formare il reddito per l'intero ammontare nell'esercizio in cui è stata realizzata. Per i beni che costituiscono immobilizzazioni finanziarie, diverse da quelle di cui al successivo art. 87, le disposizioni dei periodi precedenti si applicano per quelli iscritti come negli ultimi tre bilanci; si considerano ceduti per primi i beni acquisiti in data più recente."*

[36] Art. 86 comma 5 TUIR. *"La cessione dei beni ai creditori in sede di concordato preventivo non costituisce realizzo delle plusvalenze realizzo delle plusvalenze e minusvalenze dei beni comprese quelle relative alle rimanenze e il valore di avviamento."*

[37] Il comma 5 bis dell'art. 86 del TUIR, aggiunto dall'art. 6 comma 1 del D. Lgs. 18 novembre 2005 n. 247, fa esplicito riferimento alle ipotesi di cui all'art. 47, commi 5 e 7 e cioè:

- le somme e i beni ricevuti dai soci delle società soggette ad IRES (imposta sul reddito delle società) a titolo di ripartizione di riserve o altri fondi costituiti con sopraprezzi di emissione delle azioni o quote, con interessi di conguaglio versati dai sottoscrittori di nuove azioni o quote con versamenti fatti dai soci a fondo perduto o in conto capitale e con saldi di rivalutazione monetaria esenti da imposta;

Per quanto concerne invece i redditi diversi a questi è dedicato il capo VII ovvero gli articoli da 67 a 71 del TUIR, i quali individuano una serie di redditi che vengono classificati come "*diversi*" in quanto non devono essere conseguiti nell'esercizio di arti o professioni, di imprese commerciali, di società in nome collettivo o in accomandita semplice, né in qualità di lavoro dipendente[38]. Pertanto per poter rientrare nella categoria dei redditi diversi, le componenti di reddito devono far capo necessariamente a persone fisiche "private".

L'articolo 67 include in tale tipologia di reddito:

- "*le plusvalenze realizzate mediante lottizzazione di terreni, o l'esecuzione di opere intese a rendere edificabili, e la successiva vendita, anche parziale, dei terreni e degli edifici"*[39];
- *"le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante"*[40]*;*

- le somme o il valore nominale dei beni ricevuti dai soci in caso di recesso, di esclusione, di riscatto e di riduzione del capitale esuberante o di liquidazione anche concorsuale delle società ed enti costituiscono utile per la parte che eccede il prezzo pagato per l'acquisto o la sottoscrizione delle azioni o quote annullate.

[38] Art. 67 TUIR.

[39] Art. 67 comma 1 lett. a) TUIR.

[40] Art. 67 comma 1 lett. b) TUIR.

- le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di partecipazioni sociali[41] e strumenti finanziari[42];
- "*le plusvalenze realizzate in caso di cessione, anche parziale, delle aziende acquisite ai sensi dell'art. 58*[43]"[44].

---

[41] Art. 67 comma 1 lett. c) TUIR. "*Le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di partecipazioni qualificate. Costituisce cessione di partecipazioni qualificate la cessione di azioni, diverse dalle azioni di risparmio, e di ogni altra partecipazione al capitale od al patrimonio delle società di cui all'articolo 5, escluse le associazioni di cui al comma 3, lettera c), e dei soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettere a), b) e d), nonché la cessione di diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni, qualora le partecipazioni, i diritti o titoli ceduti rappresentino, complessivamente, una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria superiore al 2 o al 20 per cento ovvero una partecipazione al capitale od al patrimonio superiore al 5 o al 25 per cento, secondo che si tratti di titoli negoziati in mercati regolamentati o di altre partecipazioni. Per i diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite partecipazioni si tiene conto delle percentuali potenzialmente ricollegabili alle predette partecipazioni. La percentuale di diritti di voto e di partecipazione e' determinata tenendo conto di tutte le cessioni effettuate nel corso di dodici mesi, ancorché nei confronti di soggetti diversi. Tale disposizione si applica dalla data in cui le partecipazioni, i titoli ed i diritti posseduti rappresentano una percentuale di diritti di voto o di partecipazione superiore alle percentuali suindicate. Sono assimilate alle plusvalenze di cui alla presente lettera quelle realizzate mediante: 1) cessione di strumenti finanziari di cui alla lettera a) del comma 2 dell'articolo 44 quando non rappresentano una partecipazione al patrimonio; 2) cessione dei contratti di cui all'articolo 109, comma 9, lettera b), qualora il valore dell'apporto sia superiore al 5 per cento o al 25 per cento del valore del patrimonio netto contabile risultante dall'ultimo bilancio approvato prima della data di stipula del contratto secondo che si tratti di società i cui titoli sono negoziati in mercati regolamentati o di altre partecipazioni. Per le plusvalenze realizzate mediante la cessione dei contratti stipulati con associanti non residenti che non soddisfano le condizioni di cui all'articolo 44, comma 2, lettera a), ultimo periodo, l'assimilazione opera a prescindere dal valore dell'apporto; 3) cessione dei contratti di cui al numero precedente qualora il valore dell'apporto sia superiore al 25 per cento dell'ammontare dei beni dell'associante determinati in base alle disposizioni previste del comma 2 dell'articolo 47 del citato testo unico.*"

[42] Art. 67 TUIR, comma 1 lett. c – bis), c – ter), c – quarter), c – quinquies).

[43] L'art. 58 del TUIR prevede il caso di plusvalenze derivanti da trasferimenti *mortis causa* o per donazione.

[44] Art. 67 TUIR, comma 1 lett. h – bis.

7. *La plusvalenza nel sistema tributario: imposte indirette*

Le plusvalenze, sia che derivino da redditi d'impresa che da redditi diversi, possono in determinati casi risultare assoggettate alle imposte indirette.

Per quanto riguarda i redditi d'impresa le ipotesi in cui si realizzano plusvalenze tassate ai fini delle imposte indirette sono quelle relative a cessioni, conferimenti e in certi casi trasformazioni e fusioni aziendali.

Per quanto concerne invece i redditi diversi la fattispecie più diffusa è quella costituita dalla cessione, da parte di persone fisiche, di immobili posseduti da meno di cinque anni.

Va inoltre sottolineato che, nel caso delle imposte indirette (imposta di registro, donazione e successione), le plusvalenze non danno luogo a un fenomeno impositivo autonomo, non costituendo di per sé elemento tassabile. Non esiste pertanto in questo caso un trattamento specifico per le plusvalenze come avviene nell'ambito delle imposte dirette. Il Legislatore infatti in materia delle imposte indirette non ha introdotto alcuna previsione normativa, come invece ha fatto in materia di imposte dirette, volta a disciplinare la plusvalenza come fattispecie tassabile a sé stante, come ci apprestiamo a vedere.

Ai fini IVA le plusvalenze concorrono alla formazione della determinazione della base imponibile solo in maniera indiretta essendo l'intero importo del corrispettivo assoggettato ad imposta e non invece la sola plusvalenza. Addirittura nei casi di cessione e conferimento d'azienda la normativa non prevede l'assoggettamento ad Iva.

Per quanto riguarda l'imposta di registro, ai sensi della lett. a) del comma 1 dell'art. 43 del DPR n. 131 del 26 aprile 1986[45], per i contratti a titolo oneroso, la base imponibile

[45] Infatti, ai sensi della lettera a), comma 1 dell'art. 43 del DPR 131 del 26 aprile 1986, per ciò che concerne i contratti a titolo oneroso che comportino la traslazione o la costituzione di diritti reali, la base imponibile è costituita dal valore del bene o del diritto al momento dell'atto o nel momento in cui si producono gli effetti traslativi o costitutivi.

è costituita dal valore del bene oggetto dei contratti calcolato in base a determinati criteri e parametri[46] ovvero in base alle indicazioni del mercato[47].

Si ricorda che il corrispettivo pagato può risultare superiore o inferiore rispetto al valore del bene e che, ai fini dell'imposta di registro, l'importo assoggettato a tassazione è il più elevato tra i due.[48]

Quanto appena detto relativamente alla modalità di formazione della base imponibile, ai fini dell'imposta di registro, dell'eventuale plusvalenza scaturente dalla cessione di un immobile è valido anche per le imposte catastali ed ipotecarie.

Relativamente infine alle imposte di successione e donazione, ai sensi dell'art. 21 del DPR n. 637 del 26 ottobre 1972[49], l'importo assoggettabile a tassazione è dato dal valore venale dell'azienda costituito dal valore complessivo dei beni che lo compongono, ivi compreso l'avviamento. Si precisa che questa costituisce l'unica forma di plusvalenza configurabile nei casi di successione e donazione.

8. Conclusioni

[46] Come avviene nel caso dell'avviamento nelle operazioni di cessione o di conferimento di aziende.

[47] Come avviene nel caso delle compravendite immobiliari.

[48] Ad esempio, supponiamo che venga ceduta al prezzo di 180 un'azienda con valore contabile netto di 125; in tal caso si realizza una plusvalenza di 55. Se l'Ufficio Registro ritiene congrui i valori dichiarati, non ritenendo il valore dell'azienda superiore al corrispettivo pagato, l'importo assoggettato a tassazione sarà dato dal corrispettivo di 180 e risulterà automaticamente assoggettata ad imposta anche la plusvalenza di 55. Se invece l'Ufficio Registro accertasse un valore superiore al corrispettivo dichiarato, ad esempio di 200 anziché 180, sarebbe in questo caso il maggior valore accertato a costituire base imponibile dell'imposta di registro.

[49] L'art. 21 del DPR n. 637 del 26 ottobre 1972 fissa come valore venale dell'azienda quello costituito dal valore complessivo dei beni che compongono l'azienda, compreso l'avviamento, al netto delle passività risultanti dalle scritture contabili.
Il valore venale per le navi o le imbarcazioni e gli aeromobili, che non compongono il patrimonio di un'azienda, è desumibile dai prezzi mediamente praticati sul mercato per i beni di nuova costruzione della stesa specie.

Con il termine plusvalenza si intende l'incremento registrato dal valore di scambio di un bene nell'arco di tempo racchiuso tra due momenti dati, di solito, fra il momento in cui il bene entra nel patrimonio di un soggetto e quello in cui esce.

Le diverse fattispecie di plusvalenze sono originate sia da elementi di carattere soggettivo, e cioè dipendenti dal tipo di soggetto (persona fisica, società, ente, ...) nel patrimonio del quale si genera la plusvalenza, sia da elementi di carattere oggettivo, relativi alla diversa natura dei valori quali costo storico, valore normale, corrispettivo, e dei momenti temporali come l'uscita dal patrimonio, l'iscrizione in bilancio, ecc da prendere in considerazione per la determinazione della plusvalenza.[50]

Il fenomeno della plusvalenza assume rilevanza sia economica che fiscale e per quanto riguarda l'inquadramento in ambito tributario tale fenomeno assume maggior rilevanza con riferimento alle imposte dirette, in particolare nell'ambito del reddito d'impresa e dei redditi diversi; in quanto il Legislatore le individua come fattispecie singolarmente rilevanti, rispetto alle altre componenti di reddito, ai fini delle imposte dirette. Non è infatti previsto un trattamento simile per ciò che concerne le imposte indirette.

[50] In tal senso CODONI, *Plusvalenze e minusvalenze redditi d'impresa e redditi diversi*, 1991

CAPITOLO II

I redditi diversi

1. Introduzione. - 2. La categoria dei redditi diversi. - 3. Plusvalenze immobiliari. - 4. Plusvalenze finanziarie. - 5. Altri redditi. – 6. Conclusione.

1. *Introduzione*

Chiariti i concetti generali cerchiamo di addentrarci nell'oggetto del presente lavoro e iniziamo a farlo definendo la categoria dei redditi diversi rientrante tra le varie tipologie di reddito individuate dal TUIR ai fini delle imposte dirette.

Come già accennato nel capitolo precedente, ai fini delle imposte dirette vengono individuate sei categorie di reddito, distinte in relazione al tipo di fonte produttiva, bene o attività, che le caratterizza:

- Redditi fondiari,
- Redditi di capitale,
- Redditi di lavoro dipendente,
- Redditi d'impresa,
- Redditi diversi.

La disciplina di ciascuna categoria contiene un autonomo sistema di regole che individuano i fatti da cui discendono componenti di reddito positivi e, se previsti, negativi ed i criteri per quantificarli.

2. *La categoria dei redditi diversi*

Nella categoria dei redditi diversi il legislatore ha raggruppato una serie di ipotesi reddituali, non riconducibili alle categorie precedenti, meritevoli d'essere tassate. La

categoria in esame, disciplinata dagli articoli da 67 a 71 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, presenta un carattere di residualità in quanto comprende una serie di ipotesi alle quali manca qualche tratto caratteristico dei redditi delle categorie tipiche. Le fattispecie imponibili sono elencate tassativamente dall'art. 67 del TUIR e sono principalmente tutta una serie di plusvalenze e redditi del più differente tipo. Sono tassabili infatti solo le plusvalenze su certi tipi di beni, per i quali sono stabiliti criteri distinti di rilevanza e di determinazione, tra cui:

- plusvalenze immobiliari;
- plusvalenze finanziarie;
- altri redditi, come ad esempio le vincite di lotterie e altri concorsi a premi.

3. *Plusvalenze immobiliari*

Le plusvalenze immobiliari sono riconducibili a tre diverse categorie:

a) "*le plusvalenze realizzate mediante la lottizzazione di terreni, o l'esecuzione di opere intese a renderli edificabili, e la successiva vendita, anche parziale, dei terreni e degli edifici*"[51], in questo caso l'imponibile è dato dalla differenza tra corrispettivi percepiti nel periodo di imposta ed il prezzo di acquisto o il costo di costruzione;

b) "*le plusvalenze realizzate a seguito di cessione a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione*"[52];

c) "*le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquistati per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra*

[51] Art. 67, comma 1, lett a) TUIR.

[52] Art. 67, comma 1, lett b) TUIR.

l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari"[53], in quest'ultimo caso la *ratio* è quella di tassare le plusvalenze derivanti da operazioni speculative, nelle quali si lucra sulla differenza di prezzo tra l'acquisto e la successiva rivendita.

4. *Plusvalenze finanziarie*

L'articolo 67 del TUIR disciplina, alle lettere da c a c-*quinquies,* le plusvalenze derivanti da cessioni a titolo oneroso di partecipazioni, titoli e strumenti finanziari, valute immesse in depositi e conti correnti, metalli preziosi, crediti pecuniari, rapporti produttivi di redditi di capitale e i proventi realizzati mediante *capital gain*[54].

Per quanto riguarda le plusvalenze su partecipazioni vanno distinte quelle derivanti da partecipazione qualificata, che concorrono al reddito complessivo nella misura del 40%[55], da quelle non qualificate, per le quali invece è prevista un'imposta sostitutiva del 20%[56].

L'imposta sostitutiva si applica anche alle altre plusvalenze e proventi individuati dalle lettere *c-ter*[57], *c-quater*[58] e *c-quinques*[59] dell'art. 67 del TUIR.

---

[53] Art. 67, comma 1, lett. b) TUIR.

[54] Guadagno in conto capitale o utile di capitale, indica la differenza tra prezzo di vendita e quello di acquisto di uno strumento finanziario.

[55] Art. 68, comma 3 TUIR.

[56] Art. 67, lett. c-bis TUIR.

[57] Art. 67 lett. *c-ter* TUIR. *"Le plusvalenze, diverse da quelle di cui alle lettere c) e c-bis), realizzate mediante cessione a titolo oneroso ovvero rimborso di titoli non rappresentativi di merci, di certificati di massa, di valute estere, oggetto di cessione a termine o rivenienti da depositi o conti correnti, di metalli preziosi, sempreché siano allo stato grezzo o monetato, e di quote di partecipazione ad organismi d'investimento collettivo. Agli effetti dell'applicazione della presente lettera si considera cessione a titolo oneroso anche il prelievo delle valute estere dal deposito o conto corrente."*

Ai sensi dell'art. 67 lettera c) del TUIR costituiscono cessione di partecipazioni qualificate "*la cessione di azioni*[60] *e di ogni altra partecipazione al capitale od al patrimonio delle società di cui all'articolo 5*[61] *e dei soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettere a), b) e d)*[62]*, nonché la cessione di diritti o titoli attraverso cui possono essere*

---

[58] Art. 67 lett. *c-quater* TUIR. *"I redditi, diversi da quelli precedentemente indicati, comunque realizzati mediante rapporti da cui deriva il diritto o l'obbligo di cedere od acquistare a termine strumenti finanziari, valute, metalli preziosi o merci ovvero di ricevere o effettuare a termine uno o più pagamenti collegati a tassi di interesse, a quotazioni o valori di strumenti finanziari, di valute estere, di metalli preziosi o di merci e ad ogni altro parametro di natura finanziaria. Agli effetti dell'applicazione della presente lettera sono considerati strumenti finanziari anche i predetti rapporti."*

[59] Art. 67 lett. *c-quinquies* TUIR. "*Le plusvalenze ed altri proventi, diversi da quelli precedentemente indicati, realizzati mediante cessione a titolo oneroso ovvero chiusura di rapporti produttivi di redditi di capitale e mediante cessione a titolo oneroso ovvero rimborso di crediti pecuniari o di strumenti finanziari, nonché quelli realizzati mediante rapporti attraverso cui possono essere conseguiti differenziali positivi e negativi in dipendenza di un evento incerto."*

[60] Ad esclusione delle azioni di risparmio.

[61] L'art. 5 TUIR identifica come redditi prodotti informa associata quelli proventi da:

- società semplici, tali redditi vanno imputati ad ogni socio in modo proporzionale alla quota di partecipazione agli utili (stabilita in base al valore dei conferimenti individuabili nell'atto costitutivo) anche se i redditi stessi non sono stati effettivamente percepiti;
- le società di armamento;
- le società di fatto;
- le associazioni prive di personalità giuridica costituite per l'esercizio in forma associata di arti e professioni fra persone fisiche;
- tutte le società e le associazioni che abbiano la sede legale o dell'amministrazione o l'oggetto principale in Italia per la maggior parte del periodo d'imposta;
- le imprese familiari.

[62] Alle lettere a), b) e d), comma 1 dell'art. 73 del TUIR il Legislatore stabilisce che sono soggetti passivi IRES, se residenti in Italia:

- le società per azioni;
- le società a responsabilità limitata;
- le società cooperative;
- le società di mutua assicurazione;
- le società europee individuate dal regolamento CE n. 2157/2001;

acquisite le predette partecipazioni, qualora le partecipazioni, i diritti o titoli ceduti rappresentino, complessivamente, una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria superiore al 2 o al 20 per cento ovvero una partecipazione al capitale od al patrimonio superiore al 5 o al 25 per cento, secondo che si tratti di titoli negoziati in mercati regolamentati o di altre partecipazioni."

Ai sensi dell'art. 68, comma 3, per le partecipazioni qualificate il 40% delle plusvalenze è sommato algebricamente alla corrispondente quota delle relative minusvalenze e l'eventuale eccedenza negativa è dedotta dal 40% delle plusvalenze di cui all'art. 67 lettera c) del TUIR, dei periodi successivi, fino al quarto.

Le plusvalenze da partecipazioni non qualificate sono sommate algebricamente alle relative minusvalenze, nonché agli altri redditi e perdite di cui alle lettere *c-ter*, *c-quater* e *c-quinques* dell'art. 67 del TUIR, e l'eventuale eccedenza negativa è deducibile dai redditi, fino al quarto.

L'imposta sostitutiva sulle plusvalenze finanziarie è applicata mediante la dichiarazione annuale dei redditi, con riguardo ai risultati complessivi del periodo d'imposta. Tuttavia riguardo alle plusvalenze diverse da quelle derivanti dalla cessione di partecipazioni qualificate, se i beni plusvalenti sono in custodia o in amministrazione presso un intermediario autorizzato, i contribuenti possono optare per il cosiddetto risparmio amministrato[63].

- le società cooperative europee individuate dal regolamento CE n. 1435/2003;
- gli enti pubblici e privati diversi dalle società;
- i trust che esercitano attività commerciali;
- gli organismi di investimento collettivo del risparmio;
- le società e gli enti di ogni genere non residenti nel territorio italiano.

[63] In questo caso è l'intermediario a trattenere e versare l'imposta sostitutiva applicabile a ciascuna operazione effettuata.

5. Altri redditi

L'art. 67 del TUIR alle lettere da d) a n) definisce tutti gli altri casi in cui si generano redditi classificabili nella categoria dei redditi diversi, tra essi vi sono:

- le vincite delle lotterie, dei concorsi a premio, dei giochi e delle scommesse, ecc;[64]
- i redditi di natura fondiaria non determinabili catastalmente;
- i redditi di immobili situati all'estero;
- i redditi derivanti dall'utilizzo economico di diritti d'autore, brevetti e di informazioni relative ad esperienze acquisite in campo industriale, commerciale o scientifico da parte di soggetti diversi dall'autore o inventore;
- i redditi derivanti dalla concessione in usufrutto o sublocazione di beni immobili, dall'affitto, locazione, noleggio o concessione in usufrutto di aziende;
- le plusvalenze realizzate in caso di successiva cessione di aziende acquistate;
- la differenza tra valore di mercato e corrispettivo annuo per la concessione in godimento di beni dell'impresa a soci o a familiari dell'imprenditore;
- i redditi derivanti da attività commerciali non esercitate abitualmente;
- i redditi derivanti da attività di lavoro autonomo non esercitate abitualmente o dall'assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere;
- le indennità di trasferta, i rimborsi spesa, i premi e i compensi erogati dal CONI, dalle Federazioni sportive nazionali, dall'Unione Nazionale per l'Incremento delle Razze Equine (UNIRE), dagli enti di promozione sportiva e da qualunque organismo che persegua finalità sportive dilettantistiche per l'attività degli sportivi e per i rapporti di collaborazione gestionale non professionali;

[64] A questi si applica la ritenuta alla fonte a titolo d'imposta di cui all'art. 30 del DPR n. 600 del 29 settembre 1973.

- le plusvalenze realizzate a seguito di trasformazione eterogenea.

6. *Conclusione*

Alla luce di quanto appena esposto possiamo concludere che la categoria dei redditi diversi è una categoria "*atipica*" e residuale, all'interno della quale il Legislatore colloca delle fattispecie imponibili individuate per differenza rispetto a quelle delle altre categorie di reddito. Il Legislatore sottopone a tassazione, inserendole nella tipologia reddituale dei redditi diversi, tutta una serie di ipotesi di incrementi patrimoniali, come le plusvalenze immobiliari (principalmente da cessione di immobili, terreni ed aree edificabili), le plusvalenze finanziarie (derivanti generalmente da cessione di partecipazioni, azioni e titoli) ed altri redditi, dei più disparati, quali ad esempio le vincite delle lotterie, i redditi di immobili situati all'estero, i redditi derivanti dall'utilizzo economico di diritti d'autore e brevetti, i redditi derivanti dalla concessione in usufrutto o sublocazione di beni immobili, le plusvalenze realizzate in caso di cessione di aziende precedentemente acquistate, i redditi derivanti da attività di lavoro autonomo non esercitate abitualmente o i redditi derivanti dallo svolgimento di attività sportiva dilettantistica. Per alcuni di tali redditi il Legislatore, che ne detta la disciplina agli artt. da 67 a 71 del TUIR, prevede l'assoggettamento all'Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche (o IRPEF)[65] ovvero ad imposta sostitutiva per altri.

[65] DPR n. 917 del 22 dicembre 1986.

CAPITOLO III

Ambito di applicazione e presupposto impositivo dell'art. 67 del TUIR

1. Introduzione. – 2. Ambito soggettivo. – 3. Ambito territoriale. - 4.Presupposto impositivo. – 5. Cessione a titolo oneroso. – 6. Conclusione.

1. *Introduzione*

Iniziamo ora ad addentrarci nel vivo del tema. Ci siamo occupati delle plusvalenze ed abbiamo individuato la categoria dei redditi diversi, ora passiamo ad analizzare gli ambiti di applicazione, i presupposti e le fattispecie imponibili ai sensi dell'art. 67 del TUIR.

Secondo la dottrina prevalente[66], a partire dal testo unico del 1986, è divenuta del tutto irrilevante la presenza di un intento speculativo quale movente della cessione generatrice della plusvalenza. Infatti "*ora l'intento speculativo non è più una componente delle fattispecie imponibili, ma esso costituisce la ratio sottostante all'individuazione legislativa delle plusvalenze rilevanti*"[67].

Ma è anche vero che all'interno della lettera b) del comma 1 dell'art. 67 TUIR sono racchiuse due previsioni distinte: una riferita alla *"cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni"* e l'altra relativa alle *" plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria"*. Data la previsione normativa, appare evidente che la prima ipotesi di imponibilità è costruita in termini strutturali sulla base di elementi (quali, soprattutto, il lasso di tempo infraquinquennale e l'acquisto a titolo oneroso ovvero la

[66] R. BAGGIO, *I redditi di attività commerciali occasionali,* in *Ras. Trib*., 1990, I, 65; M. CATAROZZO, M. CARPINELLI, R. NAPOLITANO, C. ONERTO, M. PERRONE, S. PETTINARO, *Commentario al testo unico delle imposte sui redditi,* Roma, 1988.

[67] TESAURO, *Istituzioni di diritto tributario, parte speciale*, ottava edizione, 2008, 86, nota 122.

costruzione) nei quali resta implicito un programma speculativo; per questo motivo è ragionevole supporre che l'intento speculativo continui a connotare la *ratio* della norma. Relativamente invece ai terreni non si può giungere alla medesima conclusione.

Vi è quindi già una prima differenza di regime tra le due ipotesi[68] ed è da precisare in che rapporto si pongano le due ipotesi che convivono all'interno della lettera b) dell'art. 67 del TUIR, di cui si è già anticipato nel paragrafo precedente.

Dal punto di vista oggettivo, la previsione che dà rilievo al tempo e alla modalità di acquisto appare come generale; a differenza della seconda[69] che si riferisce ai beni immobili "tout court".

Relativamente alla tassabilità della plusvalenza realizzata in caso di cessione di terreno edificabile, questa potrà essere imponibile in un numero di ipotesi maggiore di quello che caratterizza le cessioni degli altri immobili.

Appare quindi corretto concludere, come sostenuto anche dalla dottrina e dall'Agenzia delle Entrate, che all'interno della disposizione legislativa convivano due diversi fatti tassabili, tra i quali non vi sono connessioni:

- il primo riferito alla cessione di beni "diversi dai terreni edificabili", quali i fabbricati, i terreni agricoli e quelli qualificati come edificabili in base a strumenti urbanistici. Tale ipotesi è condizionata dalla preventiva acquisizione o costruzione, dal decorso di un termine inferiore al quinquennio al momento della cessione, dalla mancanza di utilizzo residenziale in tale periodo;

- il secondo invece riferibile ai terreni giuridicamente suscettibili di edificazione, per i quali nessuna particolare condizione è prevista. Si esclude pertanto che, nel caso di cessione del terreno edificabile entro il quinquennio, l'imponibilità della plusvalenza

[68] Infatti relativamente ai terreni edificabili le modalità di acquisto non hanno rilevanza così come non rilevano il tempo trascorso tra acquisto e rivendita e tanto meno l'utilizzo intermedio del bene.

[69] Che riguarda solo i terreni edificabili.

stessa dipenda dal ricorrere delle condizioni che riguardano l'ipotesi riferita agli altri immobili.

I due regimi sono distinti anche in termini di determinazione della base imponibile e di individuazione del concorso alla formazione del reddito complessivo, solo i terreni infatti godono della rivalutazione del valore iniziale e della tassazione separata con attenuazione della progressività delle aliquote.

Il presente lavoro, definita tale distinzione, intende occuparsi della prima delle due ipotesi appena distinte e cioè quella degli immobili diversi dai terreni edificabili.

2. *Ambito soggettivo*

I soggetti, individuati dal Legislatore del Testo Unico delle Imposte sui redditi, in capo ai quali può realizzarsi una plusvalenza tassabile come reddito diverso, nello specifico caso come plusvalenza immobiliare, sono:

- le persone fisiche (residenti e non residenti) non esercenti arti e/o professioni con proventi che sono maturarti al di fuori dell'esercizio d'impresa;
- le società semplici;
- gli enti non commerciali;
- i soggetti non residenti.

3. *Ambito Territoriale*

Per l'individuazione della territorialità delle plusvalenze assume rilevanza prioritaria la residenza del soggetto cedente, e non l'ubicazione del bene o il luogo dove avviene la cessione.

Quindi, se il cedente del bene immobile, a norma dell'art. 2 del TUIR[70], è residente fiscalmente in Italia la plusvalenza è imponibile in Italia, anche in caso di immobile sito all'estero e anche in caso di atto di trasferimento redatto all'estero.

Si risolvono i problemi di doppia imposizione attraverso le convenzioni internazionali, le quali generalmente fissano la regola della tassazione delle plusvalenze immobiliari nel paese di ubicazione dell'immobile.[71]

Oltre che nel caso di beni immobili che si trovano nel territorio dello stato italiano, la normativa detta una specifica disciplina riferita anche alle plusvalenze maturate con riferimento a beni immobili ubicati all'estero; stabilendo che, nel caso in cui il cedente sia un soggetto non residente in Italia, assume invece rilievo il luogo di ubicazione del bene trasferito, in quanto in tal caso l'imponibilità in Italia presuppone che il reddito sia stato prodotto nel territorio dello Stato, il che si verifica quando il bene plusvalente è ubicato in Italia[72].

---

[70] Si rimanda a quanto già specificato nel paragrafo 3 del capitolo I, nel quale si è trattato il soggetto passivo. Sono valide le stesse disposizioni normative già citate in precedenza.

[71] L'Agenzia delle Entrate sostiene che il criterio di tassazione nel paese di ubicazione dell'immobile non esclude la concorrente imponibilità nello stato di residenza. Nello stesso senso TOSI-BAGGIO, *Lineamenti di diritto tributario internazionale*, terza edizione, Padova 2011, 47.

[72] Ai sensi della lettera f), comma 1 dell'art. 23 del TUIR sono considerati redditi prodotti in Italia da soggetti non residenti e ai quali si applica l'imposta, i redditi provenienti:

- da attività svolte in Italia;
- da beni che si trovano in Italia;
- dalla vendita di partecipazioni in società residenti in Italia, fatta esclusione per le plusvalenze realizzate a seguito di cessione a titolo oneroso di:
  a) partecipazioni in società residenti in Italia;
  b) titoli non rappresentativi di merci e certificati di massa;
  c) valute estere reperibili da conti correnti e depositi negoziati in mercati regolamentati.

L'Agenzia delle Entrate, relativamente all'applicazione dell'imposta sostitutiva nel caso specifico di immobile situato all'estero, ha peraltro considerato condizione necessaria per esercitare l'opzione che l'atto sia redatto da notaio italiano.[73]

4. *Presupposto impositivo*

Relativamente all'individuazione del fatto imponibile, va osservato che la fattispecie imponibile presuppone il realizzo della plusvalenza conseguente al manifestarsi dell'effetto traslativo. Infatti perché si possa configurare una plusvalenza immobiliare è richiesto sia il possesso qualificato del bene che una fattispecie traslativa a titolo oneroso dello stesso. Pertanto sino a quando la cessione non può dirsi perfezionata ed efficace, la fattispecie imponibile non può essere considerata sussistente. Ciò è in contrasto però con la regola di imputazione a periodo della plusvalenza, che, in base all'art. 68 comma 1 del TUIR, fa riferimento al criterio di cassa.[74]

Si esclude comunque l'ipotesi che l'eventuale frammentazione del corrispettivo percepito in diversi periodi d'imposta consenta di frazionare anche il calcolo dell'eventuale plusvalenza. Infatti sarebbe sbagliato porre a confronto con il costo d'acquisto i singoli corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta, i quali potrebbero risultare inferiori al valore di partenza se singolarmente considerati. Al riguardo, anche se con riferimento alla sola plusvalenza da esproprio, la giurisprudenza afferma che il realizzo della plusvalenza non può prescindere dall'atto che determina l'effetto traslativo[75], mentre l'Agenzia delle Entrate ha dichiarato nel caso specifico l'irrilevanza

[73] Ris. Agenzia delle Entrate 143/E del 21 giugno 2007.

[74] In tal senso LEO, *Le imposte sui redditi nel testo unico,* Milano, 2006.

[75] Sent. Corte di Cassazione n. 14673 del 29 dicembre 1999 in *Diritto e Pratica Tributaria,* 2000, II, 544.

dell'atto, ritenendo sufficiente da sola a realizzare il presupposto impositivo la percezione dell'indennità di esproprio[76].

La plusvalenza realizzata sarà sempre unitariamente determinata da una differenza tra corrispettivo stabilito nell'atto di cessione, generatore della plusvalenza, e costo di acquisto. Tale somma concorrerà quindi, in applicazione del principio di cassa, alla formazione del reddito complessivo del periodo solo per la parte di corrispettivo percepita nel singolo periodo d'imposta.[77] Ad esempio, se il pagamento del corrispettivo della cessione viene effettuato in più anni la plusvalenza dovrà essere ugualmente ripartita in ciascuno di tali periodi d'imposta e andando a formare l'imponibile. Questa conclusione non pone particolari intoppi se i predetti pagamenti frazionati avvengono successivamente al verificarsi dell'effetto traslativo, cioè dopo la cessione del bene.[78]

Nel caso in cui i pagamenti precedano l'effetto traslativo il criterio appena esposto trova delle difficoltà applicative in quanto in tal modo si considererebbero imponibili corrispettivi che si riferiscono ad una cessione non ancora effettuata. D'altra parte però, non essendo specificamente disciplinata tale casistica, potrebbe sorgere qualche dubbio sul fatto che i corrispettivi erogati prima della cessione possano non essere recuperati a tassazione, generando così dei salti d'imposta. Essendo entrambi i predetti casi ritenuti inaccettabili, occorre ritenere che per gli imponibili emersi anteriormente alla cessione non sia applicabile il principio di cassa, il quale consente di frazionare gli imponibili tra i periodi d'imposta successivi alla cessione, ma vadano invece tassati con riferimento al periodo in cui la cessione avviene.

Riassumiamo dicendo che il presupposto impositivo si genera nel momento in cui l'immobile viene trasferito e che diventa imponibile, secondo il principio di cassa, al

---

[76] Ris. Agenzia delle Entrate n. 192/E del 2000.

[77] Sent. Commissione Tributaria provinciale di Salerno n. 155 del 20 luglio 2000 in banca dati CeRDEF.

[78] Ris. Agenzia delle Entrate n. 379/E del 10 ottobre 2008.

momento della percezione del corrispettivo e limitatamente alla parte effettivamente incassata.

5. Cessione a titolo oneroso

Aggiungiamo, oltre a quanto già detto nel precedente paragrafo, che il Legislatore stesso si è espresso sostenendo la tesi che il realizzo della plusvalenza sia conseguenza dell'effetto traslativo. Infatti all'art. 67 del TUIR parla di "*successiva vendita*"[79] con riferimento ai terreni e di "*cessione a titolo oneroso*"[80] con riferimento agli immobili.

Essendo il presente lavoro incentrato sulle plusvalenze immobiliari di cui alla lettera b), comma 1, art. 67 del TUIR ci chiediamo cosa intenda il Legislatore per "*cessione a titolo oneroso*" e riteniamo di poter tralasciare le previsioni relative ai terreni.

Il concetto di cessione deve essere inteso in senso ampio come dettato dal Legislatore nella determinazione dei redditi nell'art. 9 del TUIR[81] e, in ogni modo, tale che vi sia un trasferimento della titolarità del bene dalla sfera giuridica di un soggetto a quella di un altro.[82]

Partendo dalla definizione ampia di cessione, sia la dottrina che la giurisprudenza sono giunte a includere anche tutta una serie di altre casistiche, delle quali si tratterà specificamente nel prossimo capitolo:

---

[79] Lett. a), comma 1, art. 67 TUIR.

[80] Lett. b), comma 1, art. 67 TUIR.

[81] Comma 5, art. 9 TUIR. "*Determinazione dei redditi e delle perdite.*
5. Ai fini delle imposte sui redditi 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."

[82] Quanto detto è sempre valido fatta eccezione del caso in cui vi sia un trasferimento di beni dalla sfera personale alla sfera imprenditoriale della persona fisica. Il bene infatti rimane nella titolarità giuridica del soggetto e pertanto non costituisce una operazione rilevante ai fini delle imposte dirette (Ris. Agenzia delle Entrate n. 188 del 1998).

- permuta;

- *datio in solutum*;

- tutte le ipotesi di cessione e/o costitutive di diritti reali nonché di conferimento degli stessi;

- divisione con conguaglio;

- costituzione di servitù.

Vi sono poi delle casistiche delle quali invece è dubbia la rilevanza ai fini della determinazione della plusvalenza, quali:

- contratto di mantenimento (o contratto "*vitalizio*");

- mutuo dissenso.

Oltre alle predette ipotesi risulta imponibile anche la plusvalenza realizzata mediante trasferimento di diritti reali parziali, come nel caso della cessione della nuda proprietà dopo il consolidamento dell'usufrutto o di costituzione di servitù.

6. Conclusione

Abbiamo visto che il Legislatore alla lettera b) del comma 1 dell'art. 67 del TUIR individua due fattispecie ugualmente meritevoli d'essere tassate ma con caratteristiche e discipline diverse. Trovandoci nell'ambito dei redditi diversi, i soggetti in capo ai quali si realizza il presupposto imponibile, nel caso di cessione a titolo oneroso di immobili, sono le persone fisiche.

Ai fini della territorialità è rilevante la residenza fiscale del soggetto in capo al quale si realizza il presupposto impositivo; se pertanto il soggetto è residente in Italia sarà tassato dallo Stato Italiano anche se l'immobile è sito in uno Stato estero. Per quanto riguarda i problemi derivanti dalla doppia imposizione, tali problemi vengono ovviati dalle convenzioni che generalmente prevedono la tassazione della plusvalenza da

cessione di immobile da parte dello Stato in cui il bene è ubicato, quindi se il soggetto è residente all'estero e l'immobile è sito in Italia, quest'ultima tasserà l'eventuale plusvalenza che si realizza. Ciò non esclude però che vi sia la concorrenza alla tassazione di tale reddito da parte dell'altro Stato.

Quindi si è visto che il presupposto impositivo si realizza in conseguenza ad una cessione a titolo oneroso del bene, da intendersi quale trasferimento della titolarità da un soggetto all'altro.

CAPITOLO IV

Plusvalenze: casi disciplinati

1. Introduzione. – 2. Eccezioni: fattispecie esenti da plusvalenza. – 2.1. Esclusioni determinate dal termine quinquennale. - 2.2. Esclusione di immobili adibiti ad abitazione principale del proprietario o dei suoi familiari. – 2.3. Esclusioni in caso di acquisto avvenuto per successione. - 3. Cessioni di immobili prima della scadenza del termine quinquennale. - 4. Cessione di immobili ricevuti per donazione. – 5. Cessione di immobile acquistato per usucapione. – 6. Cessione di appartamenti ricavati dal frazionamento di un immobile e cessione di unità immobiliari costruite in sopraelevazione. - 7. Cessione di immobile a seguito di separazione o divorzio. - 8. Cessione dell'immobile nel quinquennio di consolidazione dell'usufrutto. - 9. Cessione di immobile acquistato con le agevolazioni prima casa e cessione di immobile non censito al catasto fabbricati in una delle tipologie abitative. – 10. Cessione di fabbricati rientranti in un piano di recupero. – 11. Le ipotesi di permuta e *datio in solutum*. – 12. Contratto di mantenimento e rendita vitalizia. – 13. Contratto preliminare stipulato nel quinquennio antecedente l'acquisto. – 14. Vendita con riserva di proprietà. – 15. Rinuncia a servitù non *aedificandi*. – 16.Assegnazione in godimento di alloggio da parte di cooperativa edilizia. – 17. Locazione con patto di futura vendita. – 18. Fattispecie individuabili in base al bene plusvalenze. – 19. Riepilogo.

1. Introduzione

Ricordiamo che le fattispecie individuate dal legislatore come tassabili sono tassative[83] e non lo sono facendo riferimento solamente ad un intento speculativo, il quale però resta la *ratio* attraverso cui identificare le plusvalenze rilevanti.

[83] GASPARE FALSITTA, *Manuale di diritto tributario parte speciale*, Padova Cedam, 2008, pag. 207 parla di "*specifica e tassativa individuazione delle fattispecie imponibili*".

Le plusvalenze immobiliari elencate dal Legislatore sono quelle consistenti in cessioni a titolo oneroso di:

- Terreni lottizzati;
- Terreni agricoli acquistati da non più di cinque anni;
- Terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria;
- Fabbricati acquistati o costruiti da non più di cinque anni.

Riteniamo, dato che il Legislatore disciplina le fattispecie esenti da plusvalenza, di iniziare ad individuare le plusvalenze tassabili per differenza rispetto alle esclusioni, per poi passare alla trattazione di casi specifici più complessi.

2. *Eccezioni: fattispecie esenti da plusvalenza*

Come già detto in precedenza, non tutte le cessioni a titolo oneroso danno vita ad ipotesi di trasferimento generanti una plusvalenza tassabile. Alcune fattispecie sono espressamente indicate e disciplinate dal Legislatore, altre invece trovano la propria fonte in giurisprudenza e nella prassi.

2.1. *Esclusioni determinate dal termine quinquennale*

Il Legislatore esclude da tassazione i fabbricati venduti dopo 5 anni dall'acquisto o dalla costruzione.[84] Tale esclusione però non opera anche nel caso di cessione di un fabbricato edificato su area lottizzata. Infatti qualora il fabbricato costruito, ai sensi della lettera a), comma 1, dell'art. 67, a seguito di lottizzazione sia successivamente

[84] Sono esclusi tutti i tipi di fabbricato. Quindi oltre alle abitazioni anche le soffitte, le cantine, i garages, i capannoni, i locali commerciali.

venduto in questo caso anche la vendita oltre il quinquennio rileva ai fini della plusvalenza.[85]

La lettera b) dell'art. 67 del TUIR però disciplina solo i fabbricati *"acquistati"* o " *costruiti*", mentre nulla stabilisce in merito alla decorrenza del quinquennio, dal quale si genera o meno la plusvalenza, nel caso di fabbricati in costruzione o appena ristrutturati. Per quanto riguarda i fabbricati in costruzione l'Agenzia delle Entrate[86] stabilisce che il termine quinquennale decorra dal momento in cui l'immobile può dirsi ultimato. Se sono decorsi i cinque anni anche la cessione di un fabbricato al rustico può non generare una plusvalenza tassabile. Diventa quindi rilevante il momento di ultimazione.

Per potersi dire costruito bisogna che vi sia "*la sostanziale fruizione o utilizzazione economica del bene*"[87]: rileva quindi il momento in cui il fabbricato esplica la sua funzione ovvero viene destinato al consumo.

Il fisco con riferimento ai fabbricati allo stato rustico ha fornito un'interpretazione più ampia del concetto di ultimazione, stabilendo che l'immobile può considerarsi costruito se ha almeno le mura perimetrali e se è stata completata almeno la

---

[85] Il caso su esposto non riguarda comunque

- la rivendita del medesimo fabbricato (infatti nel caso in cui chi aveva acquistato il fabbricato costruito a seguito di lottizzazione e decida di venderlo dopo 5 anni non realizza una plusvalenza);
- la vendita del fabbricato edificato da un privato che ha acquistato un terreno già lottizzato: la lettera a) dell'art. 67 del TUIR richiede una certa attività in capo al cedente volta a rendere il terreno edificabile (nel caso in cui il privato si limiti ad acquistare il lotto e a costruire non realizza una plusvalenza *ex* lett. a) ma *ex* lett. b)).

[86] Ris. Agenzia delle Entrate n. 231/E del 6 giugno 2008. La quale sostiene inoltre che in assenza di tali presupposti l'immobile rileva ancora come terreno edificabile e pertanto la cessione dello stesso genera una plusvalenza ai sensi dell'art. 67 del TUIR.

[87] Ris. Agenzia delle Entrate n. 231/E del 6 giugno 2008.

copertura[88]. Quindi il quinquennio inizierà a decorrere dal momento in cui il fabbricato presenti le caratteristiche dell'art. 2645 –*bis,* comma 6 del Codice Civile[89].

"Al fine di valutare la sussistenza o meno del presupposto bisogna accertare l'oggetto della cessione. A seconda se sia individuabile o meno un fabbricato si regolerà anche l'eventuale plusvalenza (fabbricato/terreno). L'esame delle clausole contrattuali dell'atto di compravendita consentirà infatti di stabilire se trattasi di un fabbricato ancorché non ultimato oppure di un terreno edificabile".[90]

Per quanto riguarda invece i fabbricati ristrutturati non vi è una né una disciplina normativa specifica né qualche sorta di intervento in materia da parte della Amministrazione Finanziaria. Ci troviamo quindi ad interpretare la problematica attraverso due vie:

- se si muove dall'assunto che il fabbricato risultante dall'intervento di ristrutturazione si identifichi con quello demolito, rappresentandone continuità, il quinquennio andrebbe computato alla data di acquisto dell'originario fabbricato;
- se invece si assimila il termine "*ristrutturazione*" con "*costruzione*", in tal caso si conteggerà il quinquennio a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di ristrutturazione.

Altra problematica, con riferimento al termine quinquennale, deriva dalla vendita di immobile del quale si era cambiata la destinazione d'uso. L'Agenzia delle Entrate sembra orientarsi verso l'ipotesi che il quinquennio decorra dalla data d'acquisto

[88] Ris. Agenzia delle Entrate n. 23/E del 28 gennaio 2009.

[89] Il comma 6 dell'art. 2645-bis del C.C. ci dice che l'edificio viene ad esistenza quando siano state costruite le mura perimetrali e la copertura, anche se ancora privo di finiture.

[90] Studio Consiglio Nazionale del Notariato n. 21-2012/T.

dell'immobile e non dalla data di modifica della destinazione d'uso[91], non rilevando pertanto l'utilizzo dello stesso.

2.2 *Esclusione di immobili adibiti ad abitazione principale del proprietario o dei suoi familiari*

Il legislatore esclude da tassazioni le plusvalenze generate da cessione di immobili adibiti ad abitazione principale per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la vendita. Ricordiamo che ai sensi dell'art. 43 del Codice Civile l'abitazione principale è il luogo in cui il soggetto dimora abitualmente.

Specifichiamo subito che vi è una differenza tra dimora abituale e residenza anagrafica. Infatti la dimora abituale, da non confondersi con la residenza anagrafica, può essere provata sulla base di circostanze oggettive quali per esempio le utenze domestiche e l'effettivo utilizzo dei servizi connessi o l'indicazione di domicilio nella corrispondenza.[92] Si dimostra così la destinazione a dimora abituale attraverso elementi probatori, ritenuti dal fisco stesso, idonei.

Qualora avvenga una cessione, con atto separato, della pertinenza dell'abitazione principale la stessa, come vedremo anche in seguito, non dà luogo a plusvalenza tassabile ai sensi della lett. b), comma 1, art. 67 del TUIR.

Ricordiamo infine che, ai sensi dell'art. 5 del TUIR, si intendono "*per familiari, ai fini delle imposte sui redditi, il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado*."[93]

---

[91] Ris. Agenzia delle Entrate n. 105 del 21 maggio 2007.

[92] Ris. Agenzia delle Entrate n. 218/E del 30 maggio 2008.

[93] Comma 5, art. 5 del TUIR.

2.3. *Esclusioni in caso di acquisto avvenuto per successione*

Anche per il caso di cessione di immobile acquisito per successione, il Legislatore esclude esplicitamente, alla lettera b), comma 1 dell'art. 67 del TUIR, la tassazione dell'eventuale plusvalenza generatasi.[94]

3. *Cessioni di immobili prima della scadenza del termine quinquennale*

Quanto detto nei paragrafi precedenti ci è utile per determinare una prima fattispecie imponibile, quella cioè della cessioni di immobili venduti prima della scadenza del termine quinquennale.

La cessione di un immobile realizza plusvalenza tassabile se lo stesso era stato acquistato da non più di cinque anni e se per la maggior parte del periodo di tempo intercorso tra l'acquisto e la vendita non è stato adibito ad abitazione principale del cedente o di un suo familiare.

4. *Cessione di immobili ricevuti per donazione*

Si può realizzare una plusvalenza anche nell'ipotesi di vendita di immobile in precedenza ricevuto per donazione. Il Legislatore infatti prevede che si realizzi una plusvalenza se:

- l'immobile era stato ricevuto in donazione da non più di cinque anni dalla rivendita;
- l'immobile per la maggior parte del periodo di tempo intercorso tra l'acquisto e la vendita non è stato adibito ad abitazione principale del cedente o di un suo familiare.

[94] Lett. b), comma 1, art. 67 TUIR. .."*esclusi quelli acquisiti per successione*"

Quindi, come specificato anche dall'Amministrazione Finanziaria, "*è stato uniformato il trattamento fiscale previsto nel caso di cessioni di immobili acquistati a titolo oneroso a quello stabilito nell'ipotesi in cui l'acquisizione è avvenuta per donazione*"[95].

In questo caso però, nella determinazione del termine quinquennale bisogna fare riferimento alla data di acquisto da parte del donante. Secondo l'Amministrazione Finanziaria la predetta disposizione, introdotta dal comma 38[96] dell'art. 37, D. L. n. 223 del 4 luglio 2006, sarebbe atta ad evitare eventuali manovre elusive.

Data la previgente disciplina normativa, che escludeva la tassabilità delle cessioni di immobili acquistati per donazione, con la nuova previsione normativa il Legislatore del 2006 dimostra l'intento di impedire che il proprietario di un immobile, che non abbia ancora maturato il quinquennio di possesso e che non lo abbia destinato ad abitazione principale propria o dei suoi familiari, si sottragga al pagamento della plusvalenza donando l'immobile ad un familiare, il quale provvederà alla successiva vendita anziché effettuarla colui che ha donato l'immobile. Così facendo, attraverso l'introduzione di questa nuova norma, il Legislatore stronca sul nascere qualsiasi eventuale comportamento elusivo e speculativo da parte del donante.

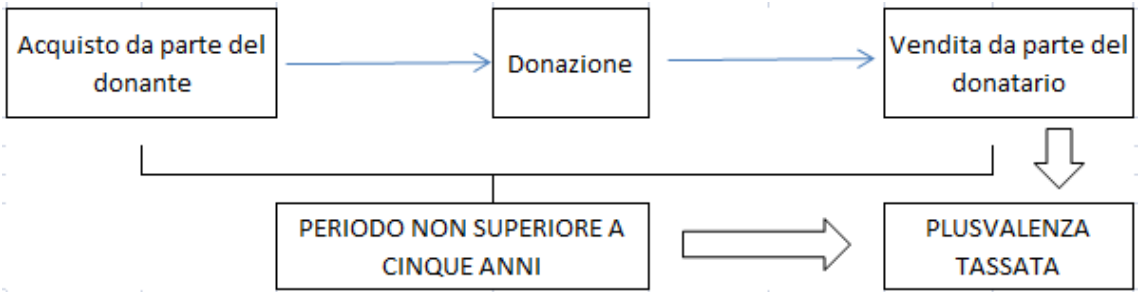
Il Legislatore si è inoltre preoccupato di individuare come prezzo di acquisto o costo di costruzione dell'immobile acquisito per donazione quello sostenuto dal donante.[97] Vista anche l'impossibilità di rinvenire un costo d'acquisto o costruzione in capo al familiare che abbia ricevuto l'immobile in donazione.

---

[95] Circ. Agenzia delle Entrate n. 28/E del 04 agosto 2006.

[96] Il comma 38 dell' art 37 del D.L. n. 223 del 4 luglio 2006 ha modificato il disposto del Testo Unico delle Imposte sui redditi (DPR n. 917 del 29 dicembre 1986) sopprimendo l'ipotesi della donazione e aggiungendo che il periodo quinquennale decorra dalla data di acquisto del bene da parte donante nel caso di cessione di immobili ricevuti per donazione.

[97] Il comma 39 dell'art. 37 del D.L. 223/2006 infatti aggiungeva all'art. 68 del TUIR che nel caso di immobili rientranti nell'ipotesi di cui alla lettera b) dell'art. 67 ricevuti per donazione si assuma come costo d'acquisto o costruzione quello sostenuto dal donante.



Sulla base di quanto appena visto possiamo concludere che se l'immobile ceduto era stato ricevuto in donazione le plusvalenze realizzate saranno tassate al sussistere simultaneo di tali presupposti:

- che l'immobile sia stato acquistato dal donante a titolo oneroso;

- che non siano decorsi cinque anni dall'acquisto in capo al donante;

- che l'immobile non sia stato destinato per il maggior periodo intercorso tra l'acquisto del donante e la cessione fatta dal donatario ad abitazione principale di quest'ultimo o di un suo familiare.

Esempio 1 Nel 2011 il signor Bianchi ha donato al figlio un immobile acquistato nel 2010 al prezzo di € 282.000,00. Il figlio, in data 12/10/2013, cede l'immobile ad un terzo al prezzo di € 340.000,00. La cessione dà luogo ad una plusvalenza pari a 58.000,00 euro (340.000,00 – 282.000,00).

Se ipotizzassimo invece che l'acquisto da parte del padre sia avvenuto nel 2007. Essendo trascorsi più di 5 anni, la cessione da parte del figlio non dà luogo a plusvalenza.

5. *Cessione di immobile acquistato per usucapione*

Innanzitutto ricordiamo che l'usucapione, disciplinata dagli artt. 1158 e seguenti del Codice Civile, è un metodo d'acquisizione della proprietà a titolo originario basato sul perdurare del possesso su una cosa per un determinato periodo di tempo, che va da 10 anni in caso di usucapione abbreviata a 20 anni in caso di usucapione ordinaria.

L'Amministrazione Finanziaria nell'esame dell'ipotesi specifica di cessione di immobile acquisito per usucapione ha precisato che "*a differenza della previsione di cui all'art. 76*[98] *del DPR n. 597 del 1973, il quale considerava imponibili tutte le plusvalenze caratterizzate da "intento speculativo", l'art. 67, comma 1, lett. b), del TUIR riduce l'imponibilità delle plusvalenze alle sole ipotesi specificamente indicate*"[99].

L'Agenzia delle Entrate sottolinea comunque che, anche nella normativa attualmente vigente, si riscontra la volontà del Legislatore di assoggettare a tassazione solo le

---

[98] L'art. 76 del D.P.R. n. 597 del 29 settembre 1973 stabilisce che concorrono a formare il reddito complessivo, del periodo d'imposta nel quale si sono concluse le operazioni, anche le plusvalenze realizzate azioni poste in essere con fini speculativi e non collocabili fra i redditi d'impresa. La plusvalenza è da calcolarsi quale differenza tra il costo d'acquisto aumentato dei costi inerenti al bene e il prezzo realizzato con la vendita al netto dell'INVIM.

Lo stesso articolo indica anche alcuni casi di operazioni poste in essere con fini speculativi per le quali non vi è possibilità di dare dimostrazione della prova contraria. Le ipotesi sono:

- l'urbanizzazione o l'esecuzione di opere volte a rendere edificabili i terreni rientranti nei piani regolatori, quando tra l'acquisto e la successiva vendita siano trascorsi meno di cinque anni. Se il terreno è acquistato dopo che siano trascorsi 5 anni dall'inserimento dello stesso nel piano regolatore si assume come costo d'acquisto il valore di mercato del bene nel quinto anno antecedente all'inclusione nel piano regolatore . Se il terreno è acquistato dopo il quinquennio dall'inserimento nel piano regolatore il costo da assumere è quello reale d'acquisto o il valore determinato ai fini dell'imposta di successione o donazione;
- l'acquisto e la cessione infraquinquennale di immobili non destinati ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari. Ciò è valido anche nel caso di plusvalenze realizzate attraverso l'acquisto e la rivendita di quote o azioni non quotate di società il cui patrimonio risulta investito in beni immobili;
- l'acquisto e la rivendita, se non sono trascorsi due anni, di oggetti d'arte, di antiquariato o da collezione.

[99] Ris. Agenzia delle Entrate n. 78/E del 31 marzo 2003. In tal senso anche FORTE, *Tassabili le plusvalenze realizzate di terreni edificabili acquisiti per usucapione,* in *Corriere tributario* n. 23/2003, 1924 ss.

rivalutazioni dei capitali impiegati per fini di risparmio o di speculazione nella compravendita di cespiti immobiliari[100] e non invece tutti gli incrementi di ricchezza prodotti dalla cessione di cespiti immobiliari a titolo oneroso.

Precisa infine che "*la rivendita di fabbricati acquistati per usucapione non è quindi riconducibile alla previsione di cui all'art. 67, comma 1, lett. b), del TUIR, in quanto l'acquisto avviene a titolo originario e non mediante atto traslativo di carattere oneroso. Inoltre il tempo richiesto per il compimento dell'usucapione (20 anni in caso di usucapione ordinaria e 10 anni in caso di usucapione abbreviata) risulta concettualmente incompatibile con l'intento speculativo che è sottinteso dalla previsione di cui al richiamato art. 67, comma 1, lett. b), del TUIR, secondo cui si evidenzia un incremento di ricchezza imponibile solo nelle ipotesi in cui l'operazione di acquisto e rivendita si realizzi nell'arco di un quinquennio*"[101].

Opera quindi un'esclusione per quanto riguarda la cessione di beni acquistati per usucapione riconducibile a tre motivazioni:

- l'impossibilità di determinare un termine iniziale;
- il fatto che l'acquisto non avvenga a titolo oneroso;
- l'impossibilità di individuare un intento speculativo al caso di usucapione, dati i tempi di decorrenza della stessa.

6. *Cessione di appartamenti ricavati dal frazionamento di un immobile e cessione di unità immobiliari costruite in sopraelevazione*

[100] In quest'ottica infatti, come sostenuto dal Consiglio Nazionale del Notariato, il Legislatore ha escluso dalla sfera di imposizione le plusvalenze prodotte dalle cessione di immobili pervenuti al cedente per successione, nelle quali, tenuto conto dell'elemento accidentale dell'acquisto *mortis causa,* è evidente l'impossibilità di ravvisare un'operazione di investimento.

[101] Ris. Agenzia delle Entrate n. 78/E del 31 marzo 2003.

A tal proposito ancora una volta si è espressa l'Amministrazione Finanziaria ritenendo, sulla base della vigente normativa, che:

- per ciò che concerne la cessione separata o congiunta delle unità derivanti dal frazionamento di un immobile acquistato da non più di cinque anni non si determina plusvalenza se l'immobile nella sua originaria consistenza sia stato adibito ad abitazione principale del contribuente o dei suoi familiari per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la cessione. Pertanto la plusvalenza non è materia imponibile qualora ricorrano i presupposti di esclusione previsti "*a prescindere che la cessione dell'immobile avvenga in modo unitario o frazionato*"[102];

- relativamente invece alla vendita di unità immobiliari costruite in sopraelevazione di immobile, acquistato entro il termine quinquennale e destinato ad abitazione principale, l'Agenzia delle Entrate ritiene che la plusvalenza realizzata concorrerà alla formazione del reddito imponibile alla stregua delle altre componenti di reddito. Arriva a tale conclusione in quanto le predette unità immobiliari sono assimilate ad unità immobiliari oggetto di nuova costruzione.[103]

7. Cessione di immobile a seguito di separazione o divorzio

La dottrina e la giurisprudenza hanno ormai da tempo affermato che i trasferimenti che i coniugi pongono in essere in sede di separazione personale o divorzio, qualora siano rappresentativi di uno strumento per definire un nuovo assetto economico-patrimoniale della famiglia, costituiscono fattispecie negoziali che ritrovano la loro causa nella separazione personale o nel divorzio.[104] I predetti atti, perciò, in quanto

[102] Ris. Agenzia delle Entrate n. 219/E del 30 maggio 2008.

[103] In merito si è espressa sempre la risoluzione Agenzia delle Entrate n. 219/E del 30 maggio 2008.

[104] In merito, GIUNCHI, *I trasferimenti di beni fra coniugi nel procedimento di separazione personale nel diritto civile e nelle leggi fiscali,* in *Vita notarile,* 1993, 1053.

dotati di un profilo causale autonomo, non vanno assimilati a quei "*trasferimenti che, seppur concomitanti alla separazione personale tra i coniugi, non traggono dalla stessa il loro profilo funzionale, rimanendo, fattispecie negoziali caratterizzate da causa tipica (compravendite, permute, donazioni etc.)*"[105].

Vengono quindi qualificati come atti traslativi a titolo gratuito, dato che in essi il trasferimento avviene in assenza di un corrispettivo distinguibile quantitativamente. Pertanto mancherebbero del presupposto dell'onerosità.

Sono, allora, idonee ad essere tassate le eventuali plusvalenze immobiliari generate dalla cessione onerosa, effettuata nei cinque anni dall'acquisto, di immobili acquisiti mediante atti di trasferimento che rinvengono nella separazione personale tra i coniugi la loro causa?

A tal proposito possiamo intraprendere due vie interpretative:

- effettuando una lettura letterale, possiamo supportare la tesi che sostiene la necessità di andare a vedere se l'atto sia o meno riconducibile a un programma speculativo, seguendo così un'interpretazione che guarda alla *ratio* della norma. E' evidente, anche dall'attuale formulazione della norma, che il Legislatore intende considerare reddito passibile di essere assoggettato a tassazione, tutte le rivalutazioni dei capitali che derivano da operazioni di investimento nella compravendita di cespiti immobiliari, piuttosto che tutti gli incrementi di ricchezza prodotti da cessioni onerose di immobili;

- effettuando una lettura sistematica, dovremmo ritenere tassabile l'acquisizione del bene immobile inquadrabile in un contesto negoziale che denoti le caratteristiche di un'operazione di investimento, in cui la produzione di reddito per effetto di successiva alienazione onerosa è prevista come naturale alternativa economica conclusiva della vicenda.

[105] Consiglio Nazionale del Notariato, Studio n. 45-2011/T.

Pare difficile individuare qualsiasi nesso con l'intento speculativo qualora vi sia un collegamento funzionale alla crisi matrimoniale, non prevista né prevedibile, dell'acquisto dell'immobile. L'Amministrazione Finanziaria può comunque riservarsi la facoltà di dimostrare l'autonomia dell'atto rispetto alla crisi matrimoniale e quindi il conseguente assoggettamento ad imposta.

Qualora si ritenga, invece, che la predetta fattispecie dia origine a plusvalenze tassabili si incontrerebbero dei problemi in ordine alle modalità di determinazione della base imponibile, dovendo andare a stimare in questo caso l'importo della plusvalenza nell'ipotesi in cui il bene immobile sia stato acquisito per atto a titolo gratuito, quindi in assenza di un prezzo o costo originariamente sostenuto dal cedente.

Pare comunque corretto ipotizzare che alle cessioni di beni acquisiti a seguito di accordi di separazione personale o divorzio non possa essere applicato il trattamento fiscale ordinario, riservato alle plusvalenze immobiliari, visto che il Legislatore stesso prevede che "*tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio (…) sono esenti dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa"*[106].

Partendo da tale presupposto si potrebbero considerare, nell'ipotesi di rivendita infraquinquennale di beni acquisiti in sede di separazione o divorzio, non rilevanti ai fini del computo del quinquennio le assegnazioni di beni che trovano causa nella crisi del matrimonio. Infatti, le stesse essendo qualificabili come atti fiscalmente neutri, di conseguenza, non possono essere considerate rilevanti.

Possiamo quindi supporre che siano fiscalmente "*trasparenti*" le assegnazioni in sede di separazione personale o divorzio e che, di conseguenza, sia necessario risalire all'acquisto originario del bene ad opera del coniuge (o, congiuntamente, dei coniugi) per la determinazione del quinquennio rilevante agli effetti della plusvalenza.

[106] art. 19, Legge n. 74 del 6 marzo 1987.

8. *Cessione dell'immobile nel quinquennio di consolidazione dell'usufrutto*

Si parte dall'assunto che oggetto del trasferimento a titolo oneroso non è necessariamente il diritto di proprietà sul bene, ma che possono determinare una plusvalenza imponibile anche gli atti a titolo oneroso che riguardano la costituzione o il trasferimento di diritti reali di godimento.

Sorgerà sicuramente una plusvalenza imponibile dalla cessione infraquinquennale a titolo oneroso del diritto di usufrutto[107] relativo ad un immobile non adibito, dal cedente o dai suoi familiari, ad abitazione principale per la maggior parte del periodo intercorso dal momento dell'acquisto a quello della cessione.

Se, invece, ad essere alienato è il diritto di piena proprietà risultante dalla consolidazione del diritto di usufrutto con quello di nuda proprietà, per prima cosa andrebbe ricordato che il fenomeno giuridico del ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà consiste nell'estinzione del diritto di usufrutto e nella concomitante espansione della nuda proprietà in proprietà piena e non invece nella "*somma*" dei due diritti originari.

Distinguiamo quindi due ipotesi di ricongiungimento di usufrutto: uno in cui il consolidamento si ha per decesso dell'usufruttuario e l'altro in cui si ha l'acquisto a titolo oneroso del diritto di usufrutto.

Nel caso in cui si ha un ricongiungimento naturale della nuda proprietà all'usufrutto ci troviamo circostanza in cui l'usufruttuario sia deceduto; come precisato dall'Agenzia delle Entrate "*il nudo proprietario dell'immobile non acquista un nuovo diritto reale sull'immobile, ma vede riespandersi il diritto di proprietà già presente nel suo patrimonio*"[108]. Se vi sarà una successiva cessione dell'immobile per il quale si è realizzato il consolidamento della piena proprietà, al fine di verificare l'emersione di una plusvalenza imponibile bisogna riferirsi al momento dell'acquisto della nuda

[107] La cessione di usufrutto rileva ai sensi della lettera h), comma 1 dell'art. 67 del TUIR.

[108] Ris. Agenzia delle Entrate n. 218/E del 30 maggio 2008.

proprietà. Non rileva pertanto il momento di estinzione dell'usufrutto a seguito del decesso dell'usufruttuario. Va evidenziato che qualora l'usufruttuario, familiare del nudo proprietario, abbia utilizzato l'immobile quale abitazione principale per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto della nuda proprietà e la vendita dell'immobile, la plusvalenza realizzata non è assoggettabile a tassazione ancorché la cessione intervenga prima del decorso del quinquiennio.

Per chiarire meglio il concetto si procede con degli esempi:

Esempio 2 Il signor Neri, in data 15/03/2008, ha acquistato la nuda proprietà di un immobile al prezzo di 100.000,00 euro, utilizzato quale abitazione principale dal signor Verdi (usufruttuario), non legato ad esso da alcun vincolo di parentela. In data 05/07/2010 il signor Verdi è deceduto e si è realizzato il "naturale" ricongiungimento di usufrutto e nuda proprietà, consolidandosi la piena proprietà in capo al signor Neri. Lo stesso ha venduto poi l'immobile al prezzo di 180.000,00 euro in data 02/07/2013. Bisogna, come già detto in precedenza, verificare il momento di inizio del decorso del quinquennio per verificare se la plusvalenza originata sia imponibile. Nel caso specifico non dobbiamo far riferimento alla data di estinzione del diritto di usufrutto, avvenuta il 05/07/2010 ma a quella d'acquisto della nuda proprietà, avvenuto in data 15/03/2008. Riscontriamo quindi che il momento della vendita, il 02/07/2013, avviene dopo il quinquennio rilevante per l'imposizione della plusvalenza e che pertanto gli 80.000,00 euro di plusvalenza realizzata non saranno assoggettati a tassazione.

Esempio 3 Il signor Neri, in data 02/02/2010, ha acquistato la nuda proprietà di un immobile al prezzo di 100.000,00 euro, utilizzato quale abitazione principale dal padre del signor Neri (nonché usufruttuario). In data 09/06/2011 il padre del signor Neri è deceduto e si è realizzato il "naturale" ricongiungimento di usufrutto e nuda proprietà, consolidandosi la piena proprietà in capo al signor Neri. Lo stesso ha venduto poi l'immobile al prezzo di 180.000,00 euro in data 04/05/2013. In questo caso, dal momento che l'immobile è stato destinato ad abitazione principale del padre del signor Neri per la maggior parte del periodo intercorso dalla data

d'acquisto della nuda proprietà (02/02/2010) alla data di cessione dell'immobile, la plusvalenza realizzata (80.000,00 euro) non è assoggettata ad imposizione anche se la cessione è avvenuta entro i cinque anni dall'acquisto.

Nel caso in cui, invece, il consolidamento della piena proprietà avviene per effetto dell'acquisto a titolo oneroso dell'usufrutto da parte del nudo proprietario, l'Agenzia delle Entrate si è espressa dicendo che poiché "*il diritto di usufrutto si estingue anziché per morte dell'usufruttuario, a seguito di riscatto a titolo oneroso del diritto reale da parte del nudo proprietario*"[109], non sono applicabili le considerazioni esposte nella citata Risoluzione n. 218/E. L'acquisto mediante un atto negoziale delle facoltà insite nel diritto di usufrutto determina infatti l'applicazione del comma 5 dell'art. 9 del TUIR secondo il quale "*le disposizioni relative alle cessioni a titolo oneroso valgono anche per gli atti a titolo oneroso che importano la costituzione o il trasferimento di diritti reali di godimento".*

Di conseguenza, "*trattandosi di diritti acquistati separatamente e, pertanto oggetto di distinta valutazione economica*"[110], si determina la necessità di considerare separatamente la nuda proprietà ed il diritto di usufrutto, ai fini:

- della verifica del decorso o meno del quinquennio tra la data di acquisto e quella di cessione dell'immobile. Infatti, è necessario considerare distintamente la data di acquisto della nuda proprietà e quella di acquisto del diritto di usufrutto;

- della determinazione dell'eventuale plusvalenza tassabile. Di fatto quindi, la cessione non va considerata unitariamente, essendo necessario contrapporre il corrispettivo di cessione della nuda proprietà e del diritto di usufrutto con il costo sostenuto per il relativo acquisto.

Va utilizzato il medesimo criterio suesposto, considerando separatamente la data di acquisto della nuda proprietà e dell'usufrutto e la data di rivendita dell'immobile

[109] Ris. Agenzia delle Entrate n. 188/E del 20 luglio 2009.

[110] Ris. Agenzia delle Entrate n. 218/E del 30 maggio 2008.

anche ai fini della verifica della destinazione dell'immobile ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la cessione, con conseguente non imponibilità dell'eventuale plusvalenza realizzata.

Peraltro, considerato che nell'atto di compravendita è indicato un unico prezzo di cessione, al fine di individuare la parte dello stesso riferito alla nuda proprietà e quello riferito all'usufrutto, da contrapporre al costo sostenuto per il relativo acquisto, l'Agenzia delle Entrate nella citata Risoluzione n. 188/E, propone di applicare al prezzo di vendita i coefficienti utilizzabili per la determinazione del diritto di usufrutto allegati al DPR n. 131/86.

Tali coefficienti sono desumibili dalla Tabella allegata al DM 07/01/2008, di seguito riportata:

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	95,00	95,00	5,00
da 21 a 30	90,00	90,00	10,00
da 31 a 40	85,00	85,00	15,00
da 41 a 45	80,00	80,00	20,00
da 46 a 50	75,00	75,00	25,00
da 51 a 53	70,00	70,00	30,00
da 54 a 56	65,00	65,00	35,00
da 57 a 60	60,00	60,00	40,00
da 61 a 63	55,00	55,00	45,00
da 64 a 66	50,00	50,00	50,00
da 67 a 69	45,00	45,00	55,00
da 70 a 72	40,00	40,00	60,00
da 73 a 75	35,00	35,00	65,00
da 76 a 78	30,00	30,00	70,00
da 79 a 82	25,00	25,00	75,00

da 83 a 86	20,00	20,00	80,00
da 87 a 92	15,00	15,00	85,00
da 93 a 99	10,00	10,00	90,00

NOTA: la tabella attualmente in vigore è quella relativa all'anno di riferimento 2014.

Esempio 4 Il 15/12/2010 il sig. Verdi ha acquistato la nuda proprietà di un immobile uso abitativo al prezzo di € 75.000. Considerato che:

- il 06/03/2011 avendo la necessità di utilizzare direttamente l'immobile, il sig. Rossi ha acquistato a titolo oneroso il diritto di usufrutto al prezzo di € 120.000;
- il 20/07/2013 l'immobile è stato venduto per € 260.000.

al fine di individuare l'emersione di una plusvalenza tassabile è necessario procedere come segue:

<table>
<tr><th></th><th>DATA DI ACQUISTO</th><th>DATA DI CESSIONE</th><th>DECORSO DEL QUINQUIENNIO</th></tr>
<tr><td>Nuda proprietà</td><td>15/12/2010</td><td rowspan="2">20/07/2013</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Diritto di usufrutto</td><td>06/03/2011</td><td>NO</td></tr>
</table>

Risulta pertanto che, sia con riferimento alla cessione della nuda proprietà che del diritto di usufrutto, si determina l'emersione di una plusvalenza tassabile in quanto, per entrambi i diritti, dalla data di acquisto alla data di vendita non sono decorsi 5 anni. Per il calcolo vero e proprio dell'imponibile rimandiamo al prossimo capitolo.

Se ipotizziamo che, fermi restando gli altri dati, l'acquisto della nuda proprietà sia avvenuto in data 10/10/2008. In tal caso, pertanto:

	DATA DI ACQUISTO	DATA DI CESSIONE	DECORSO DEL QUINQUIENNIO
Nuda proprietà	10/10/2008	20/07/2013	SI
Diritto di usufrutto	06/03/2011		NO

dal momento che solo relativamente al diritto di usufrutto non è ancora decorso il quinquennio dall'acquisto, è tassabile soltanto la plusvalenza ad esso riferita.

9. *Cessione di immobile acquistato con le agevolazioni prima casa e cessione di immobile non censito al catasto fabbricati in una delle tipologie abitative*

Ai sensi dell'articolo 67 TUIR, non si esclude l'imponibilità della plusvalenza derivante dalla cessione infraquinquennale di un immobile acquistato usufruendo delle agevolazioni cosiddette "*prima casa*", senza però aver destinato l'immobile ad abitazione principale.

Pare pertanto ovvio sostenere che il regime agevolato previsto per l'acquisto di "*prima casa*" non interferisca con l'ipotesi di esclusione operante ai sensi della lettera b), comma 1 dell'art. 67 del TUIR. Ciò è facilmente dimostrabile in quanto i requisiti richiesti perché ad un immobile sia adibita la funzione di "*abitazione principale*" ai fini delle imposte sui redditi non coincidono con quelli richiesti ai fini della possibilità di beneficiare delle agevolazioni cosiddetto "*prima casa*".

Per integrare la fattispecie di esclusione, l'immobile deve esser stato realmente destinato ad abitazione principale del cedente o di un suo familiare, tant'è che la prova di ciò consiste principalmente nel dar dimostrazione della destinazione sulla base di elementi oggettivi e concreti, prescindendo dalla semplice certificazione anagrafica.

Relativamente invece al caso in cui l'immobile oggetto di cessione infraquinquennale sia stato effettivamente adibito ad abitazione principale ma non censito al catasto

fabbricati in una delle tipologie abitative, l'Amministrazione finanziaria ha ritenuto di negare che ricorra l'ipotesi di esclusione dell'imponibilità della plusvalenza. A suo giudizio infatti tale ipotesi di esclusione può operare solo se sussiste un'oggettiva "destinazione ad uso abitativo"dell'immobile.[111]

10. Cessione di fabbricati rientranti in un piano di recupero

L'Agenzia delle Entrate ha posto la propria attenzione all'ipotesi di cessione ultraquinquennale a titolo oneroso di due fabbricati (uno ad uso abitativo ed uno ad uso industriale), rientranti in un'area soggetta ad un Piano di recupero approvato in via definitiva dal Comune, allo scopo della realizzazione di uno specifico intervento edilizio previsto dalla Convenzione relativa al Piano di recupero, ad opera dell'impresa costruttrice cessionaria.

L'Amministrazione Finanziaria in merito al caso specifico si esprimeva sostenendo che "*la circostanza che i predetti fabbricati ricadano in un Piano di recupero da cui, come è noto, discende la possibilità di sviluppare, in termini di incremento, le cubature esistenti, fa sì che oggetto della compravendita non possano essere più considerati i fabbricati, oramai privi di effettivo valore economico, ma, diversamente, l'area su cui gli stessi insistono, riqualificata in relazione alla potenzialità edificatorie in corso di definizione*"[112].

---

[111] Ris. Agenzia delle Entrate n. 105/E del 21 maggio 2007. Nella circolare n. 1 del 1994 L'Amministrazione Finanziaria si preoccupa di precisare che l'unità immobiliare urbana da destinarsi ad abitazione principale deve essere classificata o classificabile nelle categorie A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A11, è necessario che risponda cioè ai requisiti tecnici e di autonomia funzionale che qualificano l'unità immobiliare atta all'uso abitativo. Continua poi precisando che, se diversa dalla classificazione catastale, non ha rilevanza l'eventuale utilizzazione di fatto, perché non assumono alcun rilievo i parametri "riferiti a valutazioni connesse con le composizioni del nucleo familiare e con qualsiasi tipo di esigenza dell'acquirente".

[112] Ris. Agenzia delle Entrate n. 395/E del 22 ottobre 2008.

Giungeva quindi alla conclusione che l'ipotesi oggetto d'esame si potesse ricondurre alle fattispecie individuate dalla lettera b), comma 1 dell'art. 67 del TUIR, in quanto trattasi di terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria.[113]

In generale, possiamo arrivare alla conclusione che, nel caso di cui sopra, si darà luogo all'emersione di plusvalenza imponibile se si considera prevalente l'attività edificatoria cui i beni sono finalizzati. Al contrario, si escluderebbe l'originarsi di una plusvalenza se si parte dal presupposto che i fabbricati oggetto della cessione, anche se acquistati dal cessionario al fine di dare esecuzione al Piano di recupero, avevano al momento della vendita "*la natura e le caratteristiche di fabbricati integri nella loro struttura ed in grado di essere utilizzati secondo le proprie caratteristiche*"[114].

11. Le ipotesi di permuta e datio in solutum

Come si è già visto, in tema di plusvalenze, l'art. 76 del D.P.R. n. 597 del 29 settembre 1973 prevedeva espressamente il prodursi di plusvalenza in caso di "*vendita di beni immobili non destinati all'utilizzazione personale da parte del cedente o dei familiari, se il periodo di tempo intercorso tra acquisto e vendita non è superiore a cinque anni*".

Tale assetto normativo è stato successivamente modificato dal Legislatore, il quale ha sostituito, nella nuova impostazione, il termine vendita con l'espressione dal significato più esteso di cessione a titolo oneroso.

Ne consegue che nell'ambito applicativo dell'attuale disciplina normativa rientrino oltre alle ipotesi di compravendita anche tutte quelle di cessione a titolo oneroso di

---

[113] L'Agenzia delle Entrate, in un altro passo della circolare citata alla nota precedente, aggiungeva che un'area vada considerata come fabbricabile se è passibile di utilizzazione *"a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo*", come stabilito dall'art. 36, comma 2, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.

[114] Ris. Agenzia delle Entrate n. 395/E del 22 ottobre 2008.

diritti reali di godimento[115]. Anche la lettura del già citato comma 5 dell'art. 9[116] del TUIR ci induce allo stesso ragionamento.

Ciò premesso fa giungere alla conclusione che anche le ipotesi della permuta[117] e della *datio in solutum* rientrino tra le fattispecie alle quali trova applicazione la lettera b), comma 1, dell'art. 67 TUIR.

Relativamente alla permuta, il richiamo espresso dell'art. 1555[118] del Codice Civile alla disciplina in materia di compravendita dà prova dell'indubbia vicinanza, per quanto riguarda la disciplina giuridica, tra i due contratti traslativi della vendita e della permuta. Già in passato era stata riconosciuta un'assonanza tra le due, era stata sostenuta la tesi secondo cui anche nel caso di permuta dell'immobile con mano d'opera da fornire per un'altra costruzione, trattandosi di cessione a titolo oneroso, trovi applicazione la presunzione di carattere speculativo di cessione infraquinquennale di immobili.

La *datio in solutum* consiste, in base a quanto stabilito dall'art. 1197[119] del Codice Civile, in un contratto di carattere solutorio, con efficacia estintiva dell'obbligazione,

---

[115] Si specifica per completezza, anche se non rilevante ai fini del presente lavoro, che è compresa anche l'ipotesi di conferimento in società.

[116] Ricordiamo che tale comma ci dice che ai fini delle imposte sui redditi 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.

[117] Ricordiamo che ai sensi dell'art. 1552 del Codice Civile la permuta è il contratto che ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose o di altri diritti, da un contraente all'altro.

[118] L'art. 1555 del Codice Civile stabilisce che alla permuta siano applicabili le norme valide per la vendita, data la compatibilità della stessa con la permuta.

[119] Ai sensi dell'art. 1197 del Codice Civile, solo con consenso del creditore, il debitore può liberarsi eseguendo una diversa prestazione rispetto a quella effettivamente dovuta, anche se di valore uguale o maggiore; estinguendo l'obbligazione al termine dell'esecuzione della diversa prestazione. Qualora la prestazione consista nel trasferimento della proprietà o di altro diritto reale, il debitore è tenuto a prestare le dovute garanzie per i vizi del bene secondo le norme della vendita, sempreché il creditore non preferisca richiedere la prestazione originaria e il risarcimento del danno.

stipulato tra creditore e debitore ed avente ad oggetto la possibilità per quest'ultimo di liberarsi dell'obbligazione eseguendo una prestazione diversa da quella dovuta. La dottrina, con riferimento a tale fattispecie negoziale, è dell'avviso che l'estinzione dell'obbligazione legittimi a rendere il predetto contratto assimilabile ad un atto a titolo oneroso e sia, quindi, riconducibile al più ampio concetto di cessione a titolo oneroso di cui all'art. 67.[120]

12. Contratto di mantenimento e rendita vitalizia

Il contratto di mantenimento è una figura contrattuale atipica, nata nella prassi, che presenta numerose analogie con il contratto di rendita vitalizia, ma dal quale si discosta per la peculiarità della prestazione dovuta al beneficiario. E' il contratto con il quale una parte conferisce all'altra il diritto, a titolo di corrispettivo dell'alienazione di un bene, di esigere di essere mantenuta vita natural durante.

Oggetto della prestazione di mantenimento sono una serie di obblighi di *dare*[121] ma soprattutto obblighi di *facere,* tra i quali anche quelli relativi all'assistenza personale ed alla compagnia. Il predetto contratto è caratterizzato anche una doppia alea, a differenza della rendita vitalizia, e tale incertezza è relativa alla durata della vita del beneficiario della prestazione di mantenimento e alle necessità dello stesso, che possono chiaramente mutare in relazione alle condizioni di salute, all'invecchiamento, etc.[122]

---

[120] Si veda GAZZONI, *Manuale di diritto privato,* Napoli, 2006, 580; GAVELLI, *Imposta sostitutiva del 12,50 per cento sulle plusvalenze immobiliari,* in *Il fisco,* n. 30/2006, 1-4646¸ MONTESANO, *La nuova disciplina delle plusvalenze derivanti da cessione a titolo oneroso di immobili da parte di privati,* in *Il fisco*, n. 13/2007, 1-1840.

[121] Ad esempio prestazioni di carattere alimentare.

[122] In tal senso CALO', *Contratto di mantenimento e proprietà temporanea,* nota a Cass. 11 novembre 1988, n. 6083, in *Foro it.,* 1989, I, 1165 ss.; PERFETTI, *Contratto innominato di mantenimento e divieto di risoluzione ex art. 1978 c.c.,* in *Dir, Giur.,* 1978, 514 ss..

Gli autori che più diffusamente si sono occupati di tassazione delle plusvalenze giungono a sottrarre all'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 67, comma 1, lett. b) del TUIR le cessioni nelle quali le controprestazioni non siano patrimonialmente identificabili (in un prezzo, nella remissione di un debito ovvero in un bene in natura), anche se tali trasferimenti avvengono a titolo oneroso.

Considerando onerosa ogni cessione la cui contropartita consiste in un incremento effettivo della sfera patrimoniale personale del cedente, una parte di dottrina ritiene che le obbligazioni consistenti in prestazioni di *facere* o *non facere* non integrino la fattispecie di onerosità necessaria per l'imponibilità delle plusvalenze, anche se poste in capo al cessionario e aventi come beneficiario il cedente.[123] Pertanto, in base a quanto appena esposto, ne concludiamo che la cessione della proprietà o di altro diritto reale su un bene a fronte di un corrispettivo rappresentato da un'obbligazione di mantenimento non sia riconducibile a nessuna delle fattispecie che rilevano ai fini dell'imponibilità delle plusvalenze, in quanto vi è un'impossibilità oggettiva di quantificare il corrispettivo, derivante da obblighi di *facere*, sotto il profilo patrimoniale e data la presenza di una doppia alea, che si ricorda essere legata alla durata della vita del vitaliziato e all'indeterminatezza del contenuto della prestazione variabile in base alle necessità di vita del beneficiario.

Un'altra parte di dottrina invece potrebbe opporsi a tale ipotesi di esclusione e, assumendo che la predetta obbligazione di mantenimento ben si presti all'effettuazione di operazioni dalle quali emerge una finalità elusiva, sostenere invece che lo specifico caso integri il presupposto normativo di cui all'art. 67, comma 1, lettera *b)*, del TUIR, ingenerando però non poche difficoltà nella quantificazione della relativa plusvalenza. Per poter spiegare, in qualche modo, la tesi che opta per l'assoggettamento ad imposizione dell'eventuale plusvalenza realizzatasi, gli autori hanno preso a riferimento la dottrina e la giurisprudenza relative alla rendita vitalizia, dati gli evidenti punti di contatto tra le due fattispecie negoziali, ossia tra il contratto di

[123] In questo senso, G. FALSITTA, *Tassazione plusvalenze e sopravvenienze*, Padova, 1986, 44 ss.

mantenimento e la rendita vitalizia. Con riferimento a tale problematica, la giurisprudenza si è espressa negli anni assumendo orientamenti diversi. A volte ha sostenuto che qualora il corrispettivo *"sia rappresentato da una rendita vitalizia è impossibile determinare la plusvalenza, non potendo la stessa essere quantificata, stante l'indeterminatezza del contratto (legata alla durata della vita del cedente)"*, mentre altre volte ha affermato che *"la procedura di attualizzazione della rendita vitalizia rimane un criterio di determinazione approssimativo, di natura squisitamente tributaria. Non potendo quantificarsi, se non in via empirica, l'esatto quantum della rendita e mancando il conseguimento di un corrispettivo, non è possibile (…) individuare l'eventuale plusvalore tassabile"*[124]. A seguito di tali pronunce si sono espresse sia la Corte di Cassazione che l'Agenzia delle Entrate. La prima ha sostenuto che *"presupposto per il realizzo di una plusvalenza è il trasferimento dell'azienda stessa dietro un corrispettivo (…). Perciò, la plusvalenza ben può sussistere ove il corrispettivo sia costituito da una rendita vitalizia che dovrà essere valutata secondo le tabelle di capitalizzazione inserite nella legislazione fiscale"*[125]. La seconda ha analogamente rilevato che *"pur non essendo il corrispettivo espresso in misura fissa, esso è pur sempre determinabile attraverso la capitalizzazione della rendita vitalizia, cioè attraverso l'individuazione del suo valore normale, facendo ricorso a procedure proprie della matematica attuariale"*[126].

Gli stessi criteri appena indicati per la determinazione del valore di una rendita vitalizia, cioè i criteri tratti dalla matematica attuariale ovvero dai parametri contenuti

---

[124] In questo senso: Dec. Commissione Tributaria Centrale n. 3101 dell'11 giugno 1997 in *Rassegna Tributaria*, 1998, 229; Dec. Commissione Tributaria Centrale n. 1206 del 15 febbraio 1990 in *Diritto e pratica tributaria*, 1990, II, 522; Dec. Commissione Tributaria Centrale n. 174 del 10 gennaio 1987 in banca dati CeRDEF; Sent. Commissione Tributaria Regionale di Bologna n. 63 del 14 aprile 2005 in *Riv. Giur. Trib.,* 2005, 745; Sent. Commissione Tributaria Regionale di Bari n. 101 del 19 novembre 2004 in banca dati CeRDEF.

[125] Sent. Corte di Cassazione n. 10801 dell'11 maggio 2007 in *Foro it.*, 2007, 9, I, 2390. E' d'obbligo sottolineare che l'anzidetta sentenza è riferibile alla cessione di azienda.

[126] Ris. Direzione Regionale Campania, n. 5792 del 29 luglio 1997.

nella disciplina dell'imposta di registro ci sembrano oggettivamente inapplicabili con riferimento al contratto di mantenimento.

Nonostante la quasi impossibilità di ricondurre l'eventuale plusvalenza, realizzatasi nel caso di obbligazione di mantenimento, alle fattispecie tassabili ai sensi della lettera b) dell'art. 67, resta incontrovertibile che, nello specifico caso, in capo al soggetto cessionario si realizzi il presupposto impositivo di cui alla lettera h), comma 1, dell'art. 67 del TUIR, in base alla quale sono redditi diversi quelli derivanti da *"attività di lavoro autonomo non esercitate abitualmente o dalla assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere".*

13. Contratto preliminare stipulato nel quinquennio antecedente l'acquisto

Ci si chiede ora se anche la stipula del contratto preliminare[127] nei cinque anni antecedenti l'acquisto o la costruzione dell'immobile dia origine o meno ad una plusvalenza tassabile ai sensi della lettera b), dell'art. 67 del TUIR.

Bisogna, per prima cosa, capire qual è il rapporto tra preliminare e definitivo, tema questo ampiamente dibattuto sia dalla dottrina che dalla giurisprudenza.

La dottrina ha riconosciuto l'esistenza di una sostanziale unitarietà dell'operazione articolata nelle due fasi della "*promessa*" e del *"negozio definitivo"*[128]*.* Si è osservato, con riferimento alle implicazioni fiscali, che la struttura fondamentale della sequenza preliminare - definitivo costituisce un'unica transazione, anche se è divisa cronologicamente in più fasi autonomamente rilevanti, identificabili con la conclusione dell'affare da un lato e la definitiva produzione degli effetti dall'altro.

Dal punto di vista economico, infatti la stipula del preliminare esprime unicamente una valutazione "*anticipata*" dei risultati che si conseguiranno al momento del

[127] Si ricorda che il contratto preliminare è il negozio con cui le parti, impegnandosi a riprodurre il consenso prestato, si obbligano a concludere il contratto definitivo in una fase successiva.

[128] FEDELE, *Trascrizione del contratto preliminare e disciplina tributaria*, Riv. Not., 1998, 1115.

perfezionamento del contratto "*definitivo*". Sulla base di tale assunto anche dal punto di vista fiscale si ritiene che possano considerarsi come un'unica manifestazione di capacità contributiva.[129]

Anche se quanto detto può essere ritenuto valido in astratto per le diverse tipologie di imposizione, attenendoci a quanto tassativamente previsto dalla lett. b), comma 1, dell'art. 67 del TUIR, osserviamo che il Legislatore, facendo specifico riferimento alla cessione, richiama l'effetto traslativo che è proprio del contratto definitivo. In tal senso siamo indotti ad escludere che il contratto preliminare, con il suo contenuto meramente obbligatorio, possa assumere rilievo ai fini dell'imponibilità.

Ne consegue, ai fini del computo del quinquennio rilevante per il calcolo della plusvalenza, la necessità di fare riferimento alla data della stipula del contratto definitivo, attraverso cui si realizza il trasferimento della titolarità del diritto sul bene, concretizzandosi di conseguenza la cessione alla quale si riferisce il Legislatore.[130] Il contratto preliminare non assumerà, pertanto, rilevanza alcuna ai fini delle previsioni normative di cui sopra.

Tuttavia, nel caso in cui non si stipuli un vero e proprio contratto preliminare ma bensì un contratto cosiddetto "*pseudo - preliminare*", la dottrina ha messo in evidenza l'opportunità di ricondurre a tassazione le plusvalenze realizzate dalla stipula di questa tipologia di contratto, essendo tale operazione volta a realizzare una finalità elusiva in quanto è insita la già avvenuta conclusione di un definitivo[131].

Gli stessi autori reputano rilevante ai fini fiscali la stipula del preliminare di vendita cosiddetto "*complesso*" o "*ad esecuzione anticipata*"[132], tutte le volte in cui tale

---

[129] FEDELE, *op. cit.,* 1120.

[130] MONTELEONE, *Aspetti fiscali del contratto preliminare*, Riv. Not., 2002, 18.

[131] BRACCINI, Contratto preliminare, diritto tributario, in Enc. Giur., IX, Roma, 1, 11; MONTELEONE, op. cit., 19.

[132] Il contratto preliminare "*complesso*" o "*ad effetti anticipati*" consiste in un'anticipazione, al momento della sua conclusione, di taluni effetti tipici del contratto definitivo di vendita, quali il

contratto sia qualificabile nei termini sostanziali di un "*definitivo*" ad effetti obbligatori già sul piano civilistico.

14. Vendita con riserva di proprietà

Relativamente alla vendita con riserva della proprietà, il Legislatore alla lettera *a),* comma 2 dell'art. 109, ha espressamente stabilito che *"ai fini della determinazione dell'esercizio di competenza (…) non si tiene conto delle clausole di riserva della proprietà"*[133]. Ciò è valido però solo con riferimento al reddito di impresa, mentre non si riscontra l'esistenza di una previsione in tal senso che riguardi anche il sistema dei redditi diversi[134]. Non essendoci una espressa disciplina in merito alle plusvalenze immobiliari ci si chiede se la vendita con riserva di proprietà, ai fini della categoria reddituale dei redditi diversi, conservi la propria connotazione civilistica o se invece vada applicata, in via estensiva, la previsione riferibile al reddito d'impresa.

E' stata molto discussa la natura giuridica di tale contratto che, ai sensi dell'art. 1523 c.c., consiste nell'acquisto da parte del compratore della "*proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi della cosa al momento della consegna*", è.

In materia, infatti, si possono riscontrare due orientamenti prevalenti:

- quello che esclude che la vendita con riserva di proprietà abbia ad effetto l'immediato trasferimento, in capo al compratore, di un diritto;

---

pagamento in tutto o in parte del prezzo di vendita pattuito, spesso congiunto con l'immissione del promissario acquirente nel godimento immediato del bene.

[133] Ris. Agenzia delle Entrate n. 338/E del 1 agosto 2008.

[134] Si ricorda, inoltre, che anche in tema di imposte indirette il Legislatore ha introdotto analoghe previsioni, prevedendo:

- all'art. 2, comma 2, del D.P.R. n. 633/1972 (in materia di Iva) che "*costituiscono inoltre cessioni di beni le vendite con riserva di proprietà*";
- all'art. 27, comma 3 del D.P.R. n. 131/1986 (in materia di imposta di registro) che "*non sono sottoposte a condizione sospensiva le vendite con riserva di proprietà"*.

- quello che sostiene che detta tipologia di vendita abbia come effetto l'immediata traslazione di un diritto reale in favore dell'acquirente, concludendone che tale contratto abbia addirittura efficacia immediatamente traslativa del diritto di proprietà.

L'Amministrazione Finanziaria ha, in merito, espresso un orientamento piuttosto netto, ha infatti escluso che nella fattispecie della vendita con riserva di proprietà *"il c.d. effetto traslativo si possa verificare prima del pagamento dell'ultima rata (…) ancorché il compratore acquisti immediatamente il godimento del bene assumendosi i rischi relativi ad un eventuale perimento o deterioramento dell'oggetto*"[135], ritenendo pertanto *"naturale individuare il termine di decorrenza dei cinque anni richiesti dall'art. 67, comma 1, lettera b) del TUIR, per la tassazione o meno della plusvalenza eventualmente realizzata, all'atto del verificarsi dell'effetto traslativo, non avendo rilevanza alcuna, a tal fine, il momento della stipula dell'atto di compravendita"*[136].

Ai fini ed agli effetti fiscali dobbiamo comunque tener conto della posizione espressa dall'Agenzia delle Entrate, prescindendo quindi dal dibattito dottrinario.

15. Rinuncia a servitù non aedificandi[137]

Anche in questo caso si cerca di chiarire se l'eventuale plusvalenza conseguente alla rinuncia ad una servitù di non edificare sia riconducibile alle fattispecie imponibili di cui alla lettera *b),* comma 1 dell' art. 67 del TUIR.

L'Amministrazione Finanziaria, esprimendosi con riferimento alla rinuncia di servitù di non edificare, ha disposto, richiamando alla disciplina del già citato comma quinto dell'

[135] Ris. Agenzia delle Entrate n. 28/E del 30 gennaio 2009. L'Agenzia delle Entrate arriva a tale conclusione muovendo dal dato normativo e richiamando la sentenza della Cassazione n. 11450/1992 in banca dati *De Jure*.

[136] Ris. Agenzia delle Entrate n. 28/E del 30 gennaio 2009.

[137] Ricordiamo che la servitù di non edificare è una fattispecie di servitù detta negativa, consistente nell'esistenza a carico del proprietario del fondo servente di un obbligo di non fare.

art. 9 del TUIR, che anche tale ipotesi integri il presupposto impositivo di cui alla lettera b), comma 1, art. 67 TUIR.[138] L'Agenzia delle Entrate ha poi apportato ulteriore argomentazione, sostenendo che sia assimilabile ad un atto di trasferimento la rinuncia ad un diritto reale di godimento, presupponendo che quest'ultima produca un vantaggio di natura economica in capo ad uno specifico soggetto.[139]

Per completezza, riteniamo corretto capire se anche il caso di costituzione di servitù di passaggio su fondo rustico determini plusvalenza imponibile. Se, relativamente al precedente caso di rinuncia a servitù di non edificare, per la dottrina è parere unanime che il realizzo di plusvalenze si configuri attraverso la costituzione di diritti reali di godimento su cosa altrui, altrettanto non si può dire nel caso della servitù prediale[140], in riferimento alla quale vi sono divergenze di vedute fra i diversi autori.

Vi sono autori che, partendo dall'assunto che la plusvalenza debba generare necessariamente da un negozio atto a consentire la perdita della disponibilità del bene da parte del titolare, negano la possibilità che questa seconda ipotesi generi plusvalenze tassabili. Non sarebbe possibile, secondo tale dottrina, trasferire a terzi l'incremento di valore di un bene senza il trasferimento del bene a cui è riferito l'incremento. Sembrerebbe pertanto impensabile che la costituzione a titolo oneroso di una servitù di passaggio possa dar luogo al realizzo di una plusvalenza; essendo la categoria reddituale in questione logicamente incompatibile con le caratteristiche di tale diritto reale[141].

---

[138] Ris. Agenzia delle Entrate n. 210/E del 22 maggio 2008.

[139] Si veda il riferimento di cui alla nota precedente. In tal senso anche la Ris. Agenzia delle Entrate n. 25/E del 16 febbraio 2007.

[140] Delle servitù prediali se ne occupa il Codice Civile al Libro III, Titolo VI. Ai sensi dell'articolo 1027 la servitù prediale consiste in una riduzione della facoltà di godimento di un immobile, fondo servente, la cui proprietà è di un altro soggetto, fondo dominante.

[141] G. FALSITTA, *La tassazione delle plusvalenze e sopravvenienze nelle imposte sui redditi,* Padova, 1986, 88 e ss.

Di diverso parere, invece, sembra essere l'Agenzia delle Entrate, che al riguardo stabilisce, sulla base della disposizione di cui all'art. 9, comma 5, del TUIR, che "*la costituzione di una servitù va ricondotta all'art. 67, comma 1, lettera b), primo periodo, del Tuir, concernente le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di beni immobili*"[142].

Alla luce di tale previsione anche la fattispecie in questione è riconducibile alle plusvalenze immobiliari previste dalla lettera b), comma 1, art. 67 TUIR, sembra però che l'Amministrazione Finanziaria non abbia tenuto conto che la stessa ipotesi rileverebbe già ai fini dei redditi diversi con riferimento alla lettera *l)* dell'art. 67 del TUIR, che prevede l'imponibilità dei *"redditi derivanti (...) dalla assunzione di obblighi di fare, non fare permettere".*

16. Assegnazione in godimento di alloggio da parte di cooperativa edilizia

Affrontiamo ora il caso di immobile assegnato in godimento al socio di una cooperativa edilizia il cui decesso è avvenuto prima della compravendita dell'immobile stesso. Ipotizzando che alla stipula dell'atto formale prendano parte gli eredi del socio, i quali procedano poi alla rivendita nel quinquennio dalla data in cui è stato stipulato l'atto, ci chiediamo se l'assegnazione dell'alloggio in proprietà agli eredi integri l'ipotesi di esclusione derivante dall'acquisto per successione o se invece ricada nella nozione di acquisto di cui alla lettera b), comma 1, dell'art. 67 del TUIR.

Il diritto derivante in capo al socio a seguito dell'assegnazione si configura, secondo la dottrina diffusa, come diritto personale di godimento nel proprio interesse. L'assegnatario risulta quindi titolare di un interesse legittimo che evolve verso la proprietà, diverso perciò dal diritto di proprietà. Quest'ultimo, infatti, si consegue invece solo con l'atto di cessione dell'alloggio, inteso quale assegnazione in proprietà, che rientra tra gli atti aventi ad oggetto il trasferimento della proprietà di un bene.

[142] Ris. Agenzia delle Entrate n. 379/E del 10 ottobre 2008.

Pertanto, non essendo il socio proprietario dell'immobile, il decesso non comporta l'acquisto in capo agli eredi della proprietà dell'alloggio. Nello specifico l'assegnazione in proprietà dell'alloggio agli eredi integra l'ipotesi di acquisto ai sensi dell'art. 67 del TUIR, non essendo l'eventuale acquisto a titolo di successione *mortis causa.*

17. Locazione con patto di futura vendita

E' il caso questo di una locazione con patto di futura vendita di un immobile in cui il locatario ha versato interamente il prezzo di riscatto prima del decesso ed in cui l'atto di vendita è stato stipulato solo in seguito dai suoi eredi.

Tale ipotesi è caratterizzata dal fatto che il versamento del prezzo di riscatto avviene prima del decesso mentre la stipula dell'atto formale di cessione avviene solo successivamente ad opera degli eredi.

Dati i presupposti, bisogna capire se l'eventuale successiva vendita infraquinquennale dell'immobile da parte degli eredi rientri tra le fattispecie imponibili per le quali opera la lettera b) comma 1, art. 67 TUIR o se invece operi l'esclusione valida per le acquisizioni per successione.

Per prima cosa dobbiamo stabilire qual è il momento in cui vi è il reale trasferimento della proprietà e quindi se questo avvenga in capo al *de cuius* con il pagamento dell'intero prezzo di riscatto o in capo agli eredi con la stipulazione dell'atto di vendita[143].

Alla luce di quanto sostenuto dalla giurisprudenza, la quale ha dichiarato che *"nella locazione di un immobile con patto di futura vendita, ove le parti abbiano considerato la locazione strumentalmente collegata alla promessa di vendita (…), deve ravvisarsi un contratto atipico complesso costituito dalla fusione delle cause dei due contratti tipici (vendita - locazione) in cui la causa principale è quella del trasferimento della*

[143] Non a titolo di successione *mortis causa* ma *iure proprio*.

proprietà"[144], possiamo ritenere che tale contratto non sia assimilabile a quello di vendita con riserva di proprietà in quanto, anche se il pagamento del prezzo è avvenuto per intero serve un'apposita manifestazione negoziale perché si realizzi il trasferimento di proprietà.

La stessa giurisprudenza ha stabilito, anche se con riferimento agli alloggi A.T.E.R. [145], che *"in tema di assegnazione di alloggi economici e popolari con patto di futura vendita, il trasferimento della proprietà dell'alloggio non si determina automaticamente con l'esercizio della facoltà di riscatto*[146]*, né con il completo pagamento del prezzo, ma solo quando sia stata perfezionata l'attività negoziale implicante il riconoscimento, da parte dell'istituto, dell'esistenza dei presupposti fissati dalla legge per l'esercizio del diritto al trasferimento medesimo"*[147]

Ciò detto si può ritenere che la posizione del *de cuius*, prima del decesso e della successione, non sia di titolarità di un diritto reale pieno ed esclusivo, infatti il passaggio di proprietà si realizza solo al momento della stipula del contratto di vendita. Gli eredi quindi non assumono la qualità di proprietari dell'immobile al momento della successione ma nel secondo momento di stipula del contratto, pertanto qualora vi fosse una rivendita infraquinquennale dello stesso immobile integrerà la fattispecie impositiva dell'art. 67 del TUIR, non operando alcuna esclusione visto che l'acquisto era avvenuto a titolo personale e non *mortis causa*.

18. Fattispecie individuabili in base al bene plusvalente

---

[144] Sent. Corte di Cassazione n. 3587/1992 in banca dati *De Jure*.

[145] Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale.

[146] Non applicandosi ad essa la L. n. 457 del 1978, art. 52 relativo al trasferimento di alloggi di edilizia residenziale pubblica assegnati in locazione semplice.

[147] Sent. Corte di Cassazione n. 16628/2008 in banca dati *De Jure*.

Fatta una panoramica delle fattispecie assoggettabili a tassazione ai sensi dell'art. 67 del TUIR che si ritenevano principali o comunque rilevanti, data la vastità della materia ora proviamo ad individuare i beni immobili dalla cui cessione a titolo oneroso deriva una plusvalenza disciplinabile dall'art. 67 del TUIR, che quale ricordiamo comprende *"le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari nonché (…) le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione"*.

In via generale, quindi, i beni immobili la cui cessione dà luogo a plusvalenze imponibili sono:

- i fabbricati;
- i terreni agricoli;
- i terreni edificabili;
- gli immobili che presuppongono l'intervento di un privato che sostenga le spese di lottizzazione;[148]

[148] La lottizzazione è subordinata all'approvazione del piano regolatore generale (P.R.G.) o del programma di fabbricazione di cui all'art. 34 della Legge Urbanistica (Legge n. 1150/1942 modificata dalla Legge 765/1967). Ai sensi della Circolare del Ministero dei lavori pubblici n. 3210 del 1967 costituisce lottizzazione qualsiasi utilizzazione del suolo che preveda la realizzazione di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico o industriale e, di conseguenza comporti la realizzazione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'insediamento.
Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2011 la lottizzazione è qualsiasi "*trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni, realizzata anche attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed il rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio*".

- gli immobili che presuppongono l'intervento di un privato che dia esecuzione ad opere dirette al realizzo di una pluralità di edifici a scopo residenziale , turistico o industriale.

Passiamo ora a trattare dei casi un po'più specifici:

- Cessione di lastrico solare: per prima cosa ricordiamo che la "parte integrante" o "accessorio" di un edificio non ha una propria autonomia ma è un *unicum* con il fabbricato di cui è parte, integrandosi con questo, il lastricato solare, anche se edificabile in quanto suscettibile di sopraelevazione, va considerato come porzione dell'edificio, essendone parte integrante. Il lastrico solare è solitamente la copertura dell'edificio ed ha la funzione di consentire l'accesso per lo svolgimento di servizi di comune interesse. Ricordiamo inoltre che fiscalmente è privo di un'autonomia di rendita. Non essendo il lastricato solare riconducibile sicuramente alla categoria dei terreni, ma essendo lo stesso parte integrante dell'edificio, ricorrendone i presupposti pare corretto arrivare alla conclusione che l'eventuale vendita del lastricato solare possa generare una plusvalenza ai sensi dell'art. 67 TUIR.

- Cessione di parcheggi a raso o interrati: anche in questo caso dobbiamo capire se si rientri nella nozione di "terreno" o di "fabbricato". Se, come la dottrina, ritenessimo che sono *"terreni non solo quelli immobili assolutamente privi di*

La giurisprudenza sostiene che per integrare la fattispecie dell'art. 67 del TUIR la lottizzazione dei terreni debba consistere non solo nell'attività meramente amministrativa ma anche nella fase esecutiva di realizzazione delle opere.
In tal senso le seguenti pronunce: Sent. Corte di Cassazione n. 2880/1977 in *Riv. Dir. Finan. e scienza F.,* 1978, II, 253; Sent. Corte di Cassazione n. 2469 del 28 aprile 1979 in *Commissione Tributaria Centrale*, 1979, 1262, II; Sent. Commissione tributaria Centrale n. 3212/1995 in *Giurisprudenza delle imposte*, 1996, 36; Sent. Commissione tributaria Centrale n. 3857/1995 in *Giurisprudenza delle imposte*, 1996, 46.
Anche l'Amministrazione Finanziaria, nella risoluzione n. 319/E del 24 luglio 2008 sostiene che la "*cessione di terreni lottizzati può di conseguenza configurarsi, ai fini dell'applicazione dell'art. 67, lettera a), del TUIR, quando il Comune abbia approvato il piano di lottizzazione e sia stata stipulata la relativa convenzione di lottizzazione, dato che questa, con la previsione degli oneri a carico del privato relativi all'urbanizzazione dell'area, completa l'iter amministrativo".*

manufatti urbanisticamente rilevanti, ma anche quelli sui quali siano state compiute opere accessorie di modesto impatto, necessarie a consentire una migliore fruizione"[149], escluderemo le "aree attrezzate" da tale fattispecie, e le ascriveremo invece a quella dei fabbricati, stante il fatto che sulle predette aree sono stati realizzati interventi urbanisticamente rilevanti, atti cioè a modificare la destinazione originaria dell'area. Assumendo quindi che i parcheggi a raso o interrari rientrino nella nozione di fabbricato, si perviene alla conclusione che dalla cessione di questi si realizza una plusvalenza tassabile ai sensi della lettera b), coma 1, art. del TUIR.

- Cessione di scantinato pertinenziale: è questo il caso di cessione infraquinquennale della sola pertinenza, disgiuntamente dal fabbricato principale. Il Codice Civile definisce le pertinenze come *"le cose destinate in modo durevole a servizio ad ornamento di un'alta cosa"*[150], delineando un collegamento tra la pertinenza e la cosa principale. Lo stesso Codice Civile all'articolo successivo dispone che *"gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze se non è diversamente disposto".* Il Legislatore tributario dal canto suo sancisce *che "il reddito dei fabbricati è costituito dal reddito medio ordinario ritraibile da ciascuna unità immobiliare urbana"* [151], continua poi dicendo che *"per unità immobiliari urbane si intendono i fabbricati e le altre costruzioni stabili o le loro porzioni suscettibili di reddito autonomo"*[152]*.* Specifica inoltre che le pertinenze sono *"le parti integranti delle unità immobiliari "*. Per capire in concreto se la vendita della sola pertinenza dia luogo a plusvalenza tassabile bisogna valutare quale sia il vincolo pertinenziale, in ragione dell'utilizzazione economica del bene principale. Di conseguenza se la pertinenza era al servizio di un fabbricato

[149] Consiglio Nazionale Notariato Studio 45/2011-T

[150] Comma 1, art.817 Codice Civile.

[151] Comma 1, art. 36 TUIR.

[152] Comma 2, art. 36 TUIR.

adibito ad abitazione principale per la maggior parte del tempo, fino alla cessione, si presume che l'eventuale plusvalenza non sia tassabile ai sensi dell'art. 67 del TUIR, in quanto la pertinenza è parte integrante dell'immobile adibito ad abitazione principale del cedente e dei suoi familiari. Qualora invece non operi alcuna delle esclusioni, l'eventuale plusvalenza realizzata a seguito della vendita di pertinenza al servizio di un'abitazione rientra tra le fattispecie imponibili dalla lett. b), comma 1 art. 67 del TUIR.

- Cessione di fabbricato in corso di costruzione: l'art. 67 TUIR, prevede esplicitamente l'ipotesi di *"beni costruiti da non più di cinque anni"* per i quali, come già visto al paragrafo 6, la data di inizio del decorso del quinquennio, corrisponde alla data di ultimazione dei lavori di costruzione e che per dirsi costruito è richiesto che il fabbricato sia comprensivo almeno delle mura perimetrali e che sia stata completata la copertura. Pare corretto concludere che nel caso di cessione di fabbricato in corso di costruzione, qualora lo stesso non presenti le caratteristiche appena esposte, non vi siano in alcun modo i requisiti richiesti affinché vi sia la plusvalenza così come disciplinata dall'art 67 del TUIR.

- Cessione di fabbricati inseriti in piani di recupero: di questa fattispecie si è già trattato al paragrafo 10 e si è giunti alla conclusione che tale ipotesi rientri tra le fattispecie di esclusione se al momento della vendita i fabbricati avevano la "natura e le caratteristiche di fabbricati integri nella struttura e atti ad essere usati secondo le proprie caratteristiche"[153]. Risultano invece plusvalenze tassabili quando si consideri prevalente l'attività edificatoria i cui beni erano finalizzati. Tuttavia, l' Agenzia delle Entrate dice anche che i fabbricati ricadenti in un Piano di Recupero *"da cui discende la possibilità di sviluppare , in termini di incremento, le cubature esistenti, fa sì che oggetto della compravendita non possano essere considerati i fabbricati, oramai privi di valore economico, ma,*

[153] Ris. Agenzia delle Entrate n. 395/E del 22 ottobre 2008.

diversamente, l'area su cui gli stessi insistono "[154] . Continua poi dicendo che se "*l'area sarà sottoposta ad interventi di trasformazione urbana che comporteranno modifiche all'assetto, alla consistenza e alle funzioni insediate*", la fattispecie sarà riconducibile a quella dei terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria e pertanto le plusvalenze saranno sottoposte a tassazione ai sensi della seconda parte della lettera b), comma 1, art. 67 TUIR.

- Cessione di terreno rientrante in zona agricola produttiva[155]: per andare a capire se la cessione di un terreno rientrante in una zona "*agricola produttiva*" in base al Piano urbanistico comunale, sia suscettibile di generare una plusvalenza imponibile dalla seconda parte della lettera b), comma 1, art. 67 TUIR, dobbiamo per prima cosa chiarire il concetto di "area edificabile ai fini fiscali. Il Legislatore considera fabbricabile quell'area "*utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo"*[156]. Pertanto per essere considerata area edificabile deve essere classificata come tale in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune. In materia si è espressa la giurisprudenza che, in linea generale, afferma che la disciplina dell'art. 67 del TUIR "*è diretta, tra l'altro, ad assoggettare ad imposizione la plusvalenza derivante dalla cessione a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria. Tale definizione non contempla i terreni agricoli (…) ancorché sui medesimi possa essere esercitato un modesto e limitato jus edificandi strumentale alla conduzione del fondo"*[157]. Non mancano comunque pareri che, discostandosi dall'orientamento appena citato,

[154] Ris. Agenzia delle Entrate n. 395/E del 22 ottobre 2008.

[155] La zona "agricola produttiva" è quella che anche se classificata come agricola è suscettibile di utilizzazione edificatoria.

[156] Comma 2, art. 36, D.L. n. 223/2006.

[157] Sent. Commissione Tributaria di Genova n. 90/2007, riportata in nota nello Studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 45-2011/T.

sostengono che debbono *"considerarsi edificatori i terreni su cui sia consentita l'edificazione di case rurali, cioè insite in campagna, non necessariamente agricole, che costituiscono pertinenza ad un fondo agricolo"*[158]. Si considera, in ogni caso più corretta la linea interpretativa che sostiene che i terreni per essere identificabili come edificabili debbano essere qualificati come tali dagli strumenti urbanistici adottati dal Comune. Ciò è valido, però, in via generale; tuttavia nel caso in esame risulta un po' più complicato capire in quale delle due ipotesi si rientri. Ci aiuta l'Agenzia delle Entrate la quale si è espressa affrontando il caso di locazione di una porzione di un terreno agricolo da destinare all'attività commerciale di vendita di carburanti per auto. L'Amministrazione Finanziaria ha sostenuto che nel caso specifico "*il terreno (…), pur se utilizzato ai fini produttivi non ha acquisito una nuova destinazione urbanistica e, in particolare, non è allo stato attuale utilizzabile a scopo edificatorio"* [159] pertanto non rientra nella definizione di "area edificabile" di cui al citato comma 2, art. 36 del D.L. 223/2006. Questa considerazione ci porta a concludere che anche nel caso di cessione di terreno rientrante in zona agricola produttiva si debba escludere che l'eventuale plusvalenza derivante dalla vendita del terreno possa essere assoggettata ad imposta a norma della seconda parte della lettera b), comma 1, art. 67 TUIR.

19. Riepilogo

CASO	**PLUSVALENZA**
Immobile venduto dopo 5 anni dall'acquisto	Esclusa da tassazione ai sensi dell'art. 67, lett. b)
Vendita di immobile precedentemente adibito ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari	Esclusa da tassazione ai sensi dell'art. 67, lett. b)
Vendita di immobile acquisito per	Esclusa da tassazione ai sensi dell'art. 67, lett.

[158] Sent. Commissione Tributaria di Roma n. 129 del 23 marzo 2006 in banca dati CeRDEF.

[159] Ris. Agenzia delle Entrate n. 6/E del 7 gennaio 2009.

donazione	b)
Cessione di immobili prima della scadenza del termine	Tassata, se l'immobile è stato acquistato da meno di 5 anni e non è stato adibito ad abitazione principale del cedente o di un suo familiare
Cessione di immobili ricevuti per donazione	Tassata se dalla data di acquisto del donante alla data di cessione da parte del donatario non sono trascorsi più di 5 anni e l'immobile non è stato adibito ad abitazione principale del donatario o dei suoi familiari
Cessione di immobile acquistato per usucapione	Non tassata in quanto non si ravvisa il carattere di speculazione
Cessione di appartamenti ricavati dal frazionamento di un immobile	Non tassata se l'immobile originario era stato adibito per la maggior parte del periodo d'imposta ad abitazione principale del cedente o di un suo familiare
Cessione di unità immobiliari costruiti in sopraelevazione	Tassabile ai sensi della lettera b), comma 1, art. 68
Cessione di immobili a seguito di separazione o divorzio	Non tassabile ai sensi della lettera b), comma 1, art. 67
Cessione infraquinquennale del diritto di usufrutto	Tassabile se non è stato adibito ad abitazione principale per la maggior parte del periodo intercorso nel momento dell'acquisto a quello della cessione
Cessione della piena proprietà di immobile, a seguito del ricongiungimento naturale della nuda proprietà e del diritto di usufrutto	Tassabile se non è stato adibito ad abitazione principale per la maggior parte del periodo intercorso nel momento dell'acquisto a quello della cessione
Cessione della piena proprietà di immobile, a seguito del ricongiungimento oneroso della nuda proprietà e del diritto di usufrutto	Tassabile se non è stato adibito ad abitazione principale per la maggior parte del periodo intercorso nel momento dell'acquisto a quello della cessione, con riferimento al singolo diritto
Cessione infraquinquennale di immobile acquistato con le agevolazioni prima casa	Tassabile se non è stato adibito ad abitazione principale per la maggior parte del periodo intercorso nel momento dell'acquisto a quello della cessione
Cessione infraquinquennale di immobile non censito al catasto fabbricati in una delle tipologie abitative	Tassabile ai sensi della lettera b), comma 1, art. 68
Cessione di fabbricati rientranti in un piano di recupero	Tassabile se a prevalere è l'attività edificatoria
Permuta	Tassabile ai sensi della lettera b), comma 1, art. 67

Datio in solutum	Tassabile ai sensi della lettera b), comma 1, art. 68
Contratto di mantenimento	Non tassabile ai sensi della lettera b), comma 1, art. 67
Rendita vitalizia	Tassabile ai sensi della lettera b), comma 1, art. 68
Contratto preliminare stipulato nel quinquennio antecedente all'acquisto	Non tassabile ai sensi della lettera b), comma 1, art. 67
Contratto pseudo - preliminare stipulato nel quinquennio antecedente all'acquisto	Se ha gli effetti del contratto definitivo allora è tassabile ai sensi della lettera b), comma 1, art. 67
Vendita con riserva di proprietà	Tassabile ai sensi della lettera b), comma 1, art. 68 - dal momento in cui si verifica l'effetto traslativo
Rinuncia a servitù non *aredificandi*	Tassabile ai sensi della lettera b), comma 1, art. 68
Costituzione servitù di passaggio su fondo rustico	Tassabile ai sensi della lettera b), comma 1, art. 68
Assegnazione in godimento di alloggio a socio da parte di cooperativa edilizia	Tassabile ai sensi della lettera b), comma 1, art. 68
Locazione con patto di futura vendita	Tassabile ai sensi della lettera b), comma 1, art. 68

CAPITOLO V

Base imponibile e tassazione

1. Introduzione. – 2. Determinazione della plusvalenza: base imponibile. – 3. Tassazione ordinaria. – 4. Tassazione sostitutiva. – 5. Conclusione.

1. *Introduzione*

Fatto un esame, nel precedente capitolo, delle fattispecie che possono generare plusvalenze riconducibili a quelle tassate dalla lettera b), comma 1 dell'art. 67 del TUIR, passiamo ora ad esaminare come andrà effettuato il calcolo della base imponibile e come questa, di conseguenza vada tassata.

2. *Determinazione della plusvalenza: base imponibile*

Il Legislatore, all'articolo 68 del TUIR individua le diverse modalità di calcolo della plusvalenza:

- per le plusvalenze di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo 67 la base imponibile è costituita "*dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo. Per gli immobili di cui alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 67 acquisiti per donazione si assume come prezzo di acquisto o costo di costruzione quello sostenuto dal donante*"[160].

Corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta	—	Costo d'acquisto o costo di costruzione del bene ceduto + costi inerenti

[160] Comma 1, art. 68 TUIR.

In caso di donazione:

Corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta	—	Costo d'acquisto/costruzione sostenuto dal donante

Esempio 5 Il Sig. Rossi ha acquistato nel 2009 per 103.291,00 IVA inclusa un appartamento a Rimini adibito ad abitazione secondaria. Nel 2013 cede tale immobile al prezzo di 150.000,00 euro. La cessione in esame rientra nella fattispecie della lett. b) dell'art. 67, nuovo TUIR, e pertanto la plusvalenza realizzata costituisce reddito diverso.

Determinazione plusvalenza

(150.000 - 103.291) = **€ 46.709**

- Per i "*terreni suscettibili d'utilizzazione edificatoria di cui alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 67 è costituito dal prezzo di acquisto aumentato di ogni altro costo inerente, rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (...). Per i terreni acquistati per effetto di successione o donazione si assume come prezzo di acquisto il valore dichiarato nelle relative denunce ed atti registrati, od in seguito definito e liquidato, aumentato di ogni altro costo successivo inerente, nonché dell'imposta (…) di successione*"[161].

Prezzo di vendita	—	(Prezzo di acquisto + costi inerenti) rivalutati in base alla variazione ISTAT

In caso di successione:

[161] Comma 2, art. 68 TUIR.

Prezzo di vendita	—	Valore dichiarato nelle denunce ed atti registrati + costi inerenti

Chiariamo ora alcuni concetti, per *"valore normale" o valore di mercato* si intende *"il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per i beni e i servizi della stessa specie o similari, in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui i beni o servizi sono stati acquisiti o prestati, e, in mancanza, nel tempo e nel luogo più prossimi"* [162].

Mentre per *"costo inerente al bene"* si intendono le spese di acquisto (tra le quali vanno incluse le spese notarili, le imposte pagate per l'acquisto[163]e le spese di mediazione relative all'acquisto o sostenute per la cessione); le spese sostenute per liberare l'immobile da servitù, oneri e altri vincoli; le spese di costruzione e quelle incrementative (ad esempio quelle di ristrutturazione o manutenzione). Tali spese sono quelle riportabili in detrazione al costo di vendita del bene.

Fatte tali precisazioni, che valgono in via generale, e posto che il Legislatore ha individuato i metodi di calcolo validi per tutti, si intende passare a una trattazione specifica, caso per caso in base alla fattispecie che ha generato la plusvalenza:

- Nell'ipotesi di permuta appare corretto calcolare la plusvalenza come differenza tra il valore normale del bene ed il costo sostenuto o di costruzione; qualche problematica la si incontra però nel caso in cui si tratti di permuta di cosa presente con cosa futura: in tal caso, operando per i redditi diversi il principio di cassa, il presupposto impositivo dovrebbe sorgere nel momento in cui il bene viene ad esistenza e non quello di stipulazione del contratto.

[162] Comma 3, art. 9 TUIR.

[163] Imposta di registro, IVA, imposta catastale, imposta ipotecaria, bollo.

In tal senso si è espressa anche la Cassazione dichiarando: *" la plusvalenza si realizza con il venire ad esistenza del bene futuro e non al momento della stipulazione del contratto"*[164].

Valore normale/di mercato	—	Costo sostenuto o di costruzione

- Anche per quanto riguarda le ipotesi di plusvalenza derivante da *datio insolutum* o da contratto di mantenimento si ritiene valido l'impiego del "*valore normale*" quale metodo per individuare le grandezze da considerare per il calcolo della plusvalenza.

Valore normale/di mercato	—	Costo sostenuto o di costruzione

- Relativamente alla vendita della piena proprietà di un immobile a seguito del ricongiungimento di usufrutto e nuda proprietà, nei cinque anni dall'acquisto dell'usufrutto, l'Agenzia delle Entrate fornisce come criterio l'individuazione del differenziale "tra corrispettivo percepito per la cessione dell'immobile (…) e il prezzo pagato per la nuda proprietà aumentato di ogni altro costo inerente al bene, ai sensi dell'art. 68 e rivalutato secondo gli indici ISTAT"[165].

Corrispettivo per la cessione dell'immobile	—	Prezzo pagato per la nuda proprietà + costi inerenti

[164] Sent. Corte di Cassazione n. 1427 del 25 gennaio 2006 in banca dati *De Jure.*

[165] RIS. Agenzia delle Entrate n. 218/E del 30 maggio 2008.

La dottrina sostiene che, se si assume che la plusvalenza derivi dal trasferimento del solo diritto di usufrutto, sia necessario "*fornire un criterio che consenta di valorizzare tale diritto e, dunque, di scomputare dal prezzo della piena proprietà ceduta la quota riferibile al solo diritto reale di godimento*" ritenendo "*che tale criterio possa consistere nel considerare l'età dell'usufruttuario originario al momento della cessione dell'usufrutto, nel rilevare il relativo coefficiente per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie (…) e nel calcolare la corrispondente percentuale sul prezzo di cessione della piena proprietà. Al risultato così raggiunto sarà necessario sottrarre il costo sostenuto dall'originario nudo proprietario per l'acquisto dell'usufrutto aumentato di eventuali costi inerenti*"[166].

Esempio 6 Il 15/12/2010 il sig. Verdi ha acquistato la nuda proprietà di un immobile ad uso abitativo al prezzo di € 75.000. Considerato che:

- il 06/03/2011 avendo la necessità di utilizzare direttamente l'immobile, il sig. Rossi ha acquistato a titolo oneroso il diritto di usufrutto al prezzo di € 120.000;
- il 20/07/2013 l'immobile è stato venduto per € 260.000.

al fine di individuare l'emersione di una plusvalenza tassabile è necessario procedere come segue:

	DATA DI ACQUISTO	**DATA DI CESSIONE**	**DECORSO DEL QUINQUIENNIO**
Nuda proprietà	15/12/2010	20.7.2013	NO
Diritto di usufrutto	06/03/2011		NO

[166] Consiglio Nazionale del Notariato studio 45-2011/T

Da quanto sopra risulta che sia con riferimento alla cessione della nuda proprietà che del diritto di usufrutto si determina l'emersione di una plusvalenza tassabile considerato che, per entrambi i diritti, dalla data di acquisto alla data di vendita non sono decorsi 5 anni.

Considerato che l'immobile è stato venduto al prezzo di 260.000,00 euro, al fine di determinare la plusvalenza connessa alla cessione del diritto di usufrutto, è necessario applicare a tale ammontare lo specifico coefficiente tabellare da individuare tenendo conto dell'età dell'usufruttuario.

Ipotizzando che l'usufruttuario abbia 52 anni al momento della cessione, il coefficiente di rivalutazione è pari a 28 (corrispondente ad un valore del 70%).

Di conseguenza la plusvalenza realizzata è così determinata:

Valore usufrutto € 260.000 x 70% = € 182.000

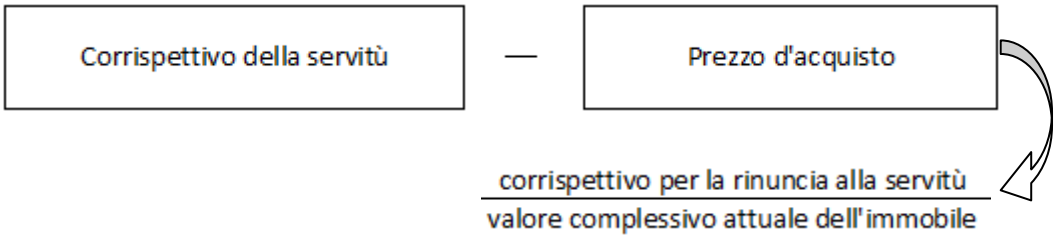
Valore nuda proprietà € 260.000 – 182.000 = € 78.000

	VALORE DI CESSIONE	**PREZZO DI ACQUISTO**	**PLUSVALENZA**	**TASSAZIONE**
Nuda proprietà	78.000	75.000	3.000	SI
Diritto di usufrutto	182.000	120.000	62.000	SI

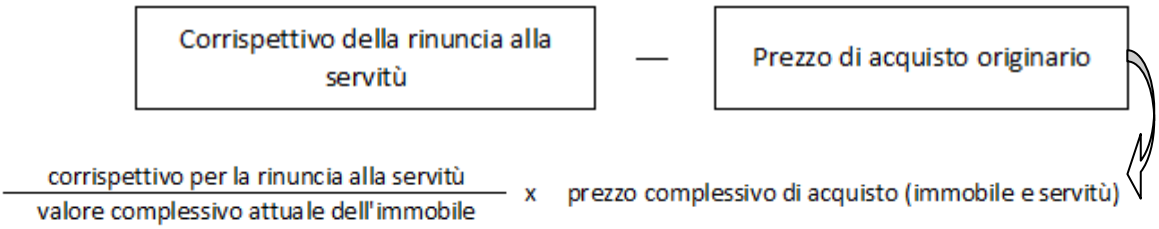
- L'Agenzia delle Entrate nel caso di servitù di passaggio ha stabilito che per il calcolo della plusvalenza vada sottratto al corrispettivo della servitù, determinato contrattualmente, il prezzo di acquisto originario ricavato usando *"un criterio proporzionale, fondato sul rapporto tra il valore complessivo attuale* del *terreno agricolo e il corrispettivo percepito per la costruzione della servitù"*[167]. Se poi "*l'indennità di servitù non sarà percepita*

[167] Ris. Agenzia delle Entrate n. 379/2008.

in un'unica soluzione ma sarà ripartita in più annualità (…) la plusvalenza dovrà essere computata in aumento del reddito complessivo relativo al periodo d'imposta in cui è stata percepita la singola rata convenuta nella percentuale riferibile a tale singola annualità"[168].



- L'Amministrazione Finanziaria è arrivata ad una simile conclusione anche in relazione alla fattispecie di rinuncia alla servitù, dichiarando che *"mentre non si pongono problemi in ordine alla determinazione del corrispettivo, contrattualmente determinato, è indubbio che il prezzo di acquisto originario, ove non autonomamente individuato al momento di acquisto del diritto con riferimento particolare alla "servitus non edificandi", debba essere estrapolato dal prezzo complessivo di acquisizione dell'immobile e di costituzione della servitù a suo tempo pagato da colui che, adesso, rinuncia alla servitù. Al riguardo può essere utilizzato un criterio di tipo proporzionale, fondato sul rapporto tra il valore complessivo attuale dell'immobile e della rinuncia alla servitù e il corrispettivo percepito per la rinuncia alla servitù"*[169].



[168] Vedi nota precedente.

[169] Ris. Agenzia delle Entrate n. 210/2008.

- Relativamente alla plusvalenza da cessione di terreni edificabili, il Legislatore prevede che il prezzo di acquisto sia rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. In merito, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che tale rivalutazione opera non solo relativamente al costo d'acquisto, bensì anche con riferimento ai costi inerenti. [170] In precedenza aveva già sostenuto che la rivalutazione si estendesse anche al valore iniziale dei terreni edificabili acquisiti per successione o donazione [171].

Si specifica che tale disposto normativo che prevede la rivalutazione del costo d'acquisto e degli oneri inerenti, è valido ed è applicabile solo con riferimento alle plusvalenze da cessione di terreni fabbricabili; non è pertanto estendibile alle altre fattispecie nelle quali si possono assumere come prezzo di acquisto e come spese quelli unicamente sostenuti.

A conclusione è rilevante sottolineare che in caso di frazionamento del corrispettivo sarà tassata nel periodo di imposta la sola plusvalenza corrispondente ai corrispettivi effettivamente percepiti nel periodo, in quanto l'art. 68 del TUIR adotta il principio di cassa.

Esempio 7 Il Sig. Rossi intende cedere nel 2014 un terreno edificabile di proprietà, pattuendo un corrispettivo di € 350.000,00. L'immobile è stato acquistato nel 2012 ad € 302.000,00.

In sede di contrattazione ha concordato il pagamento del dovuto come di seguito evidenziato:

· € 280.000,00 da pagare entro il 31.12.2014;

[170] Circ. Agenzia delle Entrate n. 6 del 13 febbraio 2006, paragrafo 11.3.

[171] Circ. Agenzia delle Entrate n. 81 E del 6 novembre 2002.

· € 70.000,00 da pagare entro il 31.03.2015.

Determinazione plusvalenza

(350.000 - 302.000) € 48.000

Plusvalenza da dichiarare nel 2014 (mod. UNICO 2015)

48.000 x (280.000/350.000) **€ 38.400**

Plusvalenza da dichiarare nel 2015 (mod. UNICO 2016)

48.000 x (70.000/350.000) € 9.600

3. *Tassazione ordinaria*

La plusvalenza realizzata a seguito della cessione di un immobile sconta la tassazione ordinaria, salvo opzione per quella sostitutiva, affrontata nel prossimo paragrafo. La plusvalenza concorrerà pertanto alla formazione del reddito complessivo del contribuente e sarà assoggettata a tassazione applicando le aliquote progressive a scaglioni previste dall'art. 11 del TUIR[172].

[172] L'art. 11 del TUIR stabilisce i criteri di determinazione dell'imposta. "*L'imposta lorda è determinata applicando al reddito complessivo, al netto degli oneri deducibili indicati nell'articolo 10, le seguenti aliquote per scaglioni di reddito:*

a) fino a 15.000 euro, 23 per cento;

b) oltre 15.000 euro e fino a 28.000 euro, 27 per cento;

c) oltre 28.000 euro e fino a 55.000 euro, 38 per cento;

d) oltre 55.000 euro e fino a 75.000 euro, 41 per cento;

e) oltre 75.000 euro, 43 per cento"

Statuisce inoltre che l'imposta non è dovuta:

- nel caso in cui il contribuente detenga per il periodo d'imposta solo redditi di pensione inferiori a 7.500,00 euro, redditi di terreni non superiori a 185,92 euro e redditi derivanti dall'abitazione principale e relative pertinenze;

Formalmente i redditi diversi vanno inseriti nella dichiarazione dei redditi dell'anno di competenza e vanno indicati, se si fa il 730, nel quadro D

QUADRO D ALTRI REDDITI

SEZIONE I - REDDITI DI CAPITALE, LAVORO AUTONOMO E REDDITI DIVERSI

D1	UTILI ED ALTRI PROVENTI EQUIPARATI	TIPO DI REDDITO 1	2 REDDITI ,00	4 RITENUTE ,00	D2	ALTRI REDDITI DI CAPITALE	TIPO DI REDDITO 1	2 REDDITI ,00	4 RITENUTE ,00
D3	REDDITI DERIVANTI DA ATTIVITA ASSIMILATE AL LAVORO AUTONOMO	TIPO DI REDDITO 1	REDDITI 2 ,00						
D4	REDDITI DIVERSI		,00	SPESE 3 ,00	,00				
D5	REDDITI DERIVANTI DA ATTIVITA OCCASIONALE O DA OBBLIGHI DI FARE, NON FARE E PERMETTERE		,00	,00	,00				

SEZIONE II - REDDITI SOGGETTI A TASSAZIONE SEPARATA

D6	Redditi percepiti da eredi e legatari	1 Tipo di reddito	2 Opzione per la tassazione ordinaria	3 Anno	4 Reddito ,00	5 Reddito totale del deceduto ,00	6 Quota delle imposte sulle successioni ,00	7 Ritenute ,00	
D7	Imposte ed oneri rimborsati nel 2012 e altri redditi a tassazione separata	1 Tipo di reddito	2 Opzione per la tassazione ordinaria	3 Anno	4 Reddito ,00			7 Ritenute ,00	

(fac-simile modello di dichiarazione dei redditi 730/2013 anno 2012 dal sito dell'Agenzia delle Entrate)

Con riferimento alla compilazione dello stesso, andrà indicato al rigo D4 del modello:

- in colonna 1 il codice 2, che identifica i corrispettivi derivanti dalla cessione infraquinquennale a titolo oneroso di immobili o terreni agricoli;
- in colonna 2 il reddito percepito nell'anno di competenza della dichiarazione;
- in colonna 3 le spese inerenti la produzione del reddito del periodo d'imposta (costo d'acquisto o costruzione aumentato dei costi inerenti) .

La differenza tra i predetti valori, ossia la plusvalenza, viene indicata insieme agli altri eventuali redditi del quadro D al rigo 5 del riepilogo dei redditi. Il riepilogo evidenzia separatamente le voci di reddito derivanti dai vari quadri, la cui somma darà il reddito

---

- nel caso di reddito complessivo composto solo da redditi fondiari di importo complessivo inferiore a 500,00 euro;

Infine ci dice che l'imposta netta è data dall'imposta lorda al netto delle detrazioni, previste a norma di legge. Dall'imposta netta va detratto poi l'ammontare dei crediti d'imposta, i quali se sono superiori rispetto all'imposta netta possono essere riportati nel periodo d'imposta successivo o richiesti a rimborso in sede di dichiarazione dei redditi.

complessivo che verrà tassato secondo la disciplina prevista dal DPR n. 917 del 22 dicembre 1986 (TUIR):

MODELLO 730-3 redditi 2012

prospetto di liquidazione relativo alla assistenza fiscale prestata

Agenzia Entrate

Modello N. ☐

Impegno ad informare il contribuente di eventuali comunicazioni dell'Agenzia delle Entrate relative alla presente dichiarazione ☐ 730 rettificativo ☐ 730 integrativo ☐

	CODICE FISCALE	COGNOME E NOME O DENOMINAZIONE	N. DI ISCRIZIONE ALL'ALBO DEI CAF
SOSTITUTO D'IMPOSTA O C.A.F. O PROFESSIONISTA ABILITATO			
RESPONSABILE ASSISTENZA FISCALE			
DICHIARANTE			
CONIUGE DICHIARANTE			

	RIEPILOGO DEI REDDITI	1 DICHIARANTE	2 CONIUGE
1	REDDITI DOMINICALI	,00	,00
2	REDDITI AGRARI	,00	,00
3	REDDITI DEI FABBRICATI	,00	,00
4	REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI	,00	,00
5	ALTRI REDDITI	,00	,00
6	IMPONIBILE CEDOLARE SECCA	,00	,00
	CALCOLO DEL REDDITO IMPONIBILE E DELL'IMPOSTA LORDA	**1 DICHIARANTE**	**2 CONIUGE**
11	REDDITO COMPLESSIVO	,00	,00
13	ONERI DEDUCIBILI	,00	,00
14	REDDITO IMPONIBILE	,00	,00
15	Compensi per attività sportive dilettantistiche con ritenuta a titolo d'imposta	,00	,00
16	IMPOSTA LORDA	,00	,00
	CALCOLO DETRAZIONI E CREDITI D'IMPOSTA	**1 DICHIARANTE**	**2 CONIUGE**
21	Detrazione per coniuge a carico	,00	,00
22	Detrazione per figli a carico	,00	,00
23	Ulteriore detrazione per figli a carico	,00	,00
24	Detrazione per altri familiari a carico	,00	,00
25	Detrazione per redditi di lavoro dipendente	,00	,00
26	Detrazione per redditi di pensione	,00	,00
27	Detrazione per redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente e altri redditi	,00	,00
28	Detrazione per gli oneri di cui alla sezione I del quadro E	,00	,00
29	Detrazione per gli oneri di cui alla sezione II del quadro E	,00	,00
30	Detrazione per gli oneri di cui alla sezione IV del quadro E	,00	,00
31	Detrazioni per canoni di locazione di cui alla sezione V del quadro E	,00	,00
32	Altre detrazioni di cui alla sezione VI del quadro E	,00	,00
33	Detrazione per il personale del comparto sicurezza, difesa e soccorso	,00	,00
34	Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa	,00	,00
35	Credito d'imposta per l'incremento dell'occupazione	,00	,00
36	Credito d'imposta reintegro anticipazioni fondi pensione	,00	,00
37	Credito d'imposta per mediazioni	,00	,00
38	TOTALE DETRAZIONI E CREDITI D'IMPOSTA	,00	,00
	CALCOLO DELL'IMPOSTA NETTA E DEL RIGO DIFFERENZA	**1 DICHIARANTE**	**2 CONIUGE**
51	IMPOSTA NETTA	,00	,00
52	Credito d'imposta per altri immobili – Sisma Abruzzo	,00	,00
53	Credito d'imposta per l'abitazione principale – Sisma Abruzzo	,00	,00
54	Credito d'imposta per imposte pagate all'estero	,00	,00
55	Credito d'imposta per canoni non percepiti	,00	,00
56	RITENUTE	,00	,00
57	DIFFERENZA	,00	,00

(fac-simile modello di dichiarazione dei redditi 730/2013 anno 2012 dal sito dell'Agenzia delle Entrate)

Qualora invece si utilizzi il modello Unico di dichiarazione del reddito, gli stessi redditi che nel modello 730 si indicavano nel quadro D del 730, troveranno posto nella sezione II del quadro RL

2013 Agenzia Entrate

REDDITI
QUADRO RL
Altri redditi

Mod. N.

			Tipo reddito	Redditi	Ritenute
SEZIONE I-A Redditi di capitale	RL1	Utili ed altri proventi equiparati	1	2 ,00	3 ,00
	RL2	Altri redditi di capitale		,00	,00
	RL3	**Totale** (sommare l'importo di col. 2 agli altri redditi Irpef e riportare il totale al rigo RN1 col. 5; sommare l'importo di col. 3 alle altre ritenute e riportare il totale al rigo RN32 col. 4)		,00	,00

		Codice fiscale del Trust	Reddito	Crediti di imposta sui fondi comuni di investimento	Crediti per imposte pagate all'estero	Ritenute
SEZIONE I-B Redditi di capitale imputati da Trust	RL4	1	2 ,00	3 ,00	4 ,00	5 ,00
		Eccedenze di imposta	Altri crediti	Acconti versati		
		6 ,00	7 ,00	8 ,00		

			Redditi	Spese
SEZIONE II-A Redditi diversi	RL5	Corrispettivi di cui all'art. 67, lett. a) del Tuir (lottizzazione di terreni, ecc.)	1 ,00	2 ,00
	RL6	Corrispettivi di cui all'art. 67, lett. b) del Tuir (rivendita di beni immobili nel quinquennio)	,00	,00
	RL7	Corrispettivi di cui all'art. 67, lett. c) del Tuir (cessioni di partecipazioni sociali)	,00	,00
	RL8	Proventi derivanti dalla cessione totale o parziale di aziende di cui all'art. 67, lett. h) e h-bis) del Tuir	,00	,00
	RL9	Proventi di cui all'art. 67, lett. h) del Tuir, derivanti dall'affitto e dalla concessione in usufrutto di aziende	,00	,00
	RL10	Proventi di cui all'art. 67, lett. h) e h-ter) del Tuir, derivanti dall'utilizzazione da parte di terzi di beni mobili ed immobili	,00	,00
	RL11	Redditi di natura fondiaria non determinabili catastalmente (censi, decime, livelli, ecc.) e redditi dei terreni dati in affitto per usi non agricoli	,00	
	RL12	Redditi di beni immobili situati all'estero e altri redditi sui quali non è stata applicata ritenuta	,00	
	RL13	Redditi derivanti dalla utilizzazione economica di opere dell'ingegno, di brevetti industriali, ecc. non conseguiti dall'autore o dall'inventore	,00	
Redditi derivanti da attività occasionale o da obblighi di fare, non fare e permettere	RL14	Corrispettivi derivanti da attività commerciali non esercitate abitualmente	,00	,00
	RL15	Compensi derivanti da attività di lavoro autonomo non esercitate abitualmente	,00	,00
	RL16	Compensi derivanti dall'assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere	,00	,00
	RL17	Redditi determinati ai sensi dell'art. 71, comma 2-bis del Tuir	,00	,00
	RL18	**Totali** (sommare gli importi da rigo RL5 a RL17)	,00	,00
	RL19	**Reddito netto** (col. 1 rigo RL18 – col. 2 rigo RL18; sommare l'importo di rigo RL19 agli altri redditi Irpef e riportare il totale al rigo RN1 col. 5)	,00	
	RL20	**Ritenute d'acconto** (sommare tale importo alle altre ritenute e riportare il totale al rigo RN32 col. 4)	,00	

SEZIONE II-B Attività sportive dilettantistiche e collaborazioni con cori, bande e filodrammatiche	RL21	Compensi percepiti			,00
	RL22	Totale compensi assoggettati a titolo d'imposta	1 ,00	**Reddito imponibile** (sommare agli altri redditi Irpef e riportare il totale al rigo RN1 col. 5)	2 ,00
	RL23	Totale ritenute operate sui compensi percepiti nel 2012	1 ,00	**Ritenute a titolo d'acconto** (sommare tale importo alle altre ritenute e riportare il totale al rigo RN32 col. 4)	2 ,00
	RL24	Totale addizionale regionale trattenuta sui compensi percepiti nel 2012	1 ,00	**Addizionale regionale** (da riportare nel rigo RV3 col. 3)	2 ,00

SEZIONE III Altri redditi di lavoro autonomo	RL25	Proventi lordi per l'utilizzazione economica di opere dell'ingegno, di brevetti industriali, ecc. percepiti dall'autore o inventore	,00
	RL26	Compensi derivanti dall'attività di levata dei protesti esercitata dai segretari comunali	,00
	RL27	Redditi derivanti dai contratti di associazione in partecipazione se l'apporto è costituito esclusivamente da prestazioni di lavoro e utili spettanti ai promotori e ai soci fondatori di società per azioni, in accomandita per azioni e a responsabilità limitata	,00
	RL28	**Totale compensi, proventi e redditi** (sommare gli importi da rigo RL25 a RL27)	,00
	RL29	**Deduzioni forfetarie delle spese di produzione dei compensi e dei proventi di cui ai righi RL25 e RL26**	,00
	RL30	**Totale netto compensi, proventi e redditi** (RL28 – RL29; sommare l'importo agli altri redditi Irpef e riportare il totale al rigo RN1 col. 5)	,00
	RL31	**Ritenute d'acconto** (sommare tale importo alle altre ritenute e riportare il totale al rigo RN32 col. 4)	,00

(fac-simile modello di dichiarazione dei redditi Unico/2013 anno 2012 dal sito dell'Agenzia delle Entrate)

Nel caso specifico di rivendita di beni immobili infraquinquennali si indicherà al rigo RL6 dell'Unico PF :

- in colonna 1 l'importo dei corrispettivi percepiti nel periodo di imposta;
- in colonna 2 il prezzo di acquisto o il costo di costruzione aumentato dei costi inerenti

La differenza tra questi valori dà luogo alla plusvalenza che va a confluire nel reddito complessivo insieme agli altri redditi sorti nel periodo e sconteranno la predetta tassazione.

PERSONE FISICHE 2013 — Agenzia Entrate

REDDITI
QUADRO RN – Determinazione dell'IRPEF

QUADRO RN IRPEF					
RN1	REDDITO COMPLESSIVO	Reddito di riferimento per agevolazioni fiscali 1 ,00	Credito per fondi comuni di cui ai quadri RF, RG e RH 2 ,00	Perdite compensabili con credito per fondi comuni 3 ,00	Reddito minimo da partecipazione in società non operative 4 ,00	5 ,00
RN3	Oneri deducibili				,00	
RN4	REDDITO IMPONIBILE (RN1 col. 5 + RN1 col. 2 – RN 1 col. 3 – RN3; indicare zero se il risultato è negativo)					,00
RN5	IMPOSTA LORDA					,00
RN6	Detrazione per coniuge a carico				,00	
RN7	Detrazione per figli a carico				,00	
RN8	Ulteriore detrazione per figli a carico				,00	
RN9	Detrazione per altri familiari a carico				,00	
RN10	Detrazione per redditi di lavoro dipendente				,00	
RN11	Detrazione per redditi di pensione				,00	
RN12	Detrazione per redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente e altri redditi			1 2	,00	
RN13	TOTALE DETRAZIONI PER CARICHI DI FAMIGLIA E LAVORO (somma dei righi da RN6 a RN12)					,00
RN14	Detrazione canoni di locazione (Sez. V del quadro RP)	Totale detrazione 1 ,00	Credito residuo da riportare al rigo RN29 col. 2 2 ,00	3 ,00		
RN15	Detrazione per oneri indicati nella Sez. I del quadro RP (19% dell'importo di rigo RP20)				,00	
RN16	Detrazione per spese indicate nella Sez. III-A del quadro RP (41% dell'importo di rigo RP48)				,00	
RN17	Detrazione per spese indicate nella Sez. III-A del quadro RP (36% dell'importo di rigo RP49)				,00	
RN18	Detrazione per spese indicate nella Sez. III-A del quadro RP (50% dell'importo di rigo RP50)				,00	
RN19	Detrazione per gli oneri di cui alla Sez. IV del quadro RP (55% dell'importo di rigo RP65)				,00	
RN20	Detrazione per gli oneri di cui alla Sez. VI del quadro RP				,00	
RN21	Detrazione riconosciuta al personale del comparto sicurezza, difesa e soccorso (rigo RC13)				,00	
RN22	TOTALE DETRAZIONI D'IMPOSTA (RN13 + RN14 col. 3 + somma dei righi da RN15 a RN21)					,00
RN23	Detrazione spese sanitarie per determinate patologie (19% dell'importo di colonna 1 rigo RP1)				,00	
RN24	Crediti d'imposta che generano residui	Riacquisto prima casa 1 ,00	Incremento occupazione 2 ,00	Reintegro anticipazioni fondi pensioni 3 ,00	Mediazioni 4 ,00	
RN25	TOTALE ALTRE DETRAZIONI E CREDITI D'IMPOSTA (somma dei righi RN23 e RN24)					,00
RN26	IMPOSTA NETTA (RN5 – RN22 – RN25; indicare zero se il risultato è negativo)					,00
RN27	Credito d'imposta per altri immobili - Sisma Abruzzo				,00	
RN28	Credito d'imposta per abitazione principale - Sisma Abruzzo				,00	
RN29	Crediti residui per detrazioni incapienti			(di cui ulteriore detrazione per figli 1 ,00)		2 ,00
RN30	Crediti d'imposta per redditi prodotti all'estero (di cui derivanti da imposte figurative 1 ,00)				2 ,00	
RN31	Crediti d'imposta		Fondi comuni 1 ,00		Altri crediti d'imposta 2 ,00	
RN32	RITENUTE TOTALI	di cui ritenute sospese 1 ,00	di cui altre ritenute subite 2 ,00	di cui ritenute art. 5 non utilizzate 3 ,00		4 ,00
RN33	DIFFERENZA (RN26 – RN27 – RN28 – RN29 col. 2 – RN30 col. 2 – RN31 col. 1 – RN31 col. 2 + RN32 col. 3 – RN32 col. 4)					

(fac-simile modello di dichiarazione dei redditi Unico/2013 anno 2012 dal sito dell'Agenzia delle Entrate)

Si può optare per la tassazione ordinaria anche nel caso di plusvalenza sorta a seguito della cessione di un terreno edificabile, in quanto il legislatore prevede tale facoltà in deroga alla previsione di assoggettamento a tassazione separata ex art. 17, comma 1, lettera g del TUIR[173]. L'opzione va espressa in sede di dichiarazione dei redditi barrando un apposita casella della sezione II del quadro D al rigo D7, qualora si presenti il 730

QUADRO D ALTRI REDDITI

SEZIONE I - REDDITI DI CAPITALE, LAVORO AUTONOMO E REDDITI DIVERSI

D1	UTILI ED ALTRI PROVENTI EQUIPARATI	TIPO DI REDDITO 1	2 REDDITI ,00	4 RITENUTE ,00	D2	ALTRI REDDITI DI CAPITALE	TIPO DI REDDITO 1	2 REDDITI ,00	4 RITENUTE ,00
D3	REDDITI DERIVANTI DA ATTIVITA ASSIMILATE AL LAVORO AUTONOMO	TIPO DI REDDITO 1	2 REDDITI ,00	,00					
D4	REDDITI DIVERSI		,00	3 SPESE ,00	,00				
D5	REDDITI DERIVANTI DA ATTIVITA OCCASIONALE O DA OBBLIGHI DI FARE, NON FARE E PERMETTERE		,00	,00	,00				

SEZIONE II - REDDITI SOGGETTI A TASSAZIONE SEPARATA

		1 Tipo di reddito	2 Opzione per la tassazione ordinaria	3 Anno	4 Reddito	5 Reddito totale del deceduto	6 Quota delle imposte sulle successioni	7 Ritenute
D6	Redditi percepiti da eredi e legatari				,00	,00	,00	,00
D7	Imposte ed oneri rimborsati nel 2012 e altri redditi a tassazione separata	1 Tipo di reddito	2 Opzione per la tassazione ordinaria	3 Anno	4 Reddito ,00			7 Ritenute ,00

(fac-simile modello di dichiarazione dei redditi 730/2013 anno 2012 dal sito dell'Agenzia delle Entrate)

oppure l'apposita casella della sezione II del quadro RM qualora si presenti l'Unico.

2013 Agenzia Entrate

QUADRO RM

Redditi soggetti a tassazione separata e ad imposta sostitutiva. Imposte su immobili e attività finanziarie all'estero

Mod. N.

		Tipo	Anno	Reddito nell'anno	Reddito totale	Ritenute nell'anno	Ritenute totali	Opzione per la tassazione ordinaria
Sez. I - Indennità e anticipazioni di cui alle lettere d), e), f) dell'art. 17, del Tuir	RM1	1	2	3 ,00	4 ,00	5 ,00	6 ,00	7
	RM2			,00	,00	,00	,00	
Sez. II - Indennità, plusvalenze e redditi di cui alle lettere g), g-bis), g-ter), h), i), l) e n) dell'art. 17, comma 1, del Tuir		Tipo	Anno	Reddito	Ritenute			Opzione per la tassazione ordinaria
	RM3	1	2	3 ,00	4 ,00			5
	RM4			,00	,00			
	RM5			,00	,00			
	RM6			,00	,00			
	RM7			,00	,00			
Sez. III - Imposte e oneri rimborsati	RM8	Somme conseguite a titolo di rimborso di oneri per i quali si è fruito della detrazione dall'imposta			Anno 1	Codice 2	Somme percepite 3 ,00	Opzione per la tassazione ordinaria 4

[173] L'art. 17 del TUIR individua tra le tipologie di reddito assoggettabili a tassazione separata anche:

- le plusvalenze realizzate con la vendita infraquinquennale di aziende;
- i redditi derivanti dalla liquidazione (anche concorsuale di imprese) esercitate da più di cinque anni.

(fac-simile modello di dichiarazione dei redditi Unico/2013 anno 2012 dal sito dell'Agenzia delle Entrate)

4. *Tassazione sostitutiva*

Il Legislatore ha introdotto con la Finanziaria 2006 (ai sensi dell'art. 1, comma 496, della legge n. 266 del 23 dicembre 2005 e modificata dall'art. 1, comma 310 della Legge n. 296 del 27 dicembre 2006[174]) la facoltà di assoggettare ad imposta sostitutiva l'eventuale plusvalenza. L'aliquota iniziale era del 12.50% ed è stata poi aumentata al 20%.

L'imposta sostitutiva è applicabile alle sole plusvalenze, realizzate da soggetti privati e derivanti da cessione intraquinquennale di fabbricati e terreni non edificabili.

Non è invece applicabile l'imposta sostitutiva nei seguenti casi:

- plusvalenze realizzate da privati, realizzate mediante cessione di terreni edificabili;
- plusvalenze realizzate da privati, realizzate mediante lottizzazione[175];
- plusvalenze di qualsiasi natura, realizzate nell'esercizio di impresa[176];
- plusvalenze realizzate a seguito della cessione di beni immobili situati all'estero [177].

[174] L'art. 1, comma 310 della Legge n. 296 del 27 dicembre 2006 modificava il primo periodo, comma 496 dell'art. 1 della Legge n. 266 del 23 dicembre 2005, sopprimendo le parole: *"e di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione".*

[175] Circ Agenzia delle Entrate 13 febbraio 2006, n 6/E paragrafo 11/6.

[176] Circ Agenzia delle Entrate 13 febbraio 2006, n 6/E paragrafo 11/6.

[177] Ris Agenzia delle Entrate 21 giugno 2007, n. 143/E.

E' possibile chiedere l'applicazione dell'imposta sostitutiva al Notaio, in sede di stipula dell'Atto di vendita dell'immobile, ed il Notaio provvederà ad applicare ed a versare l'imposta sostitutiva [178].

Il Notaio stesso provvederà anche alla comunicazione dei dati relativi alla cessione all'Agenzia delle Entrate.

Nel caso vi siano più venditori è riconosciuta, ad ogni singolo cedente, la facoltà di optare per la tassazione ordinaria piuttosto che per quella sostitutiva[179].

Si precisa che qualora si opti e si provveda al versamento dell'imposta sostitutiva, il reddito da plusvalenza già tassato non andrà indicato in dichiarazione dei redditi altrimenti lo stesso verrebbe tassato due volte.

Una problematica sorge in capo all'opzione dell'applicazione dell'imposta sostitutiva nel caso in cui vi sia il pagamento frazionato del corrispettivo da cessione. L'ipotesi è quella in cui vi sia la stipula dell'atto ma il pagamento del corrispettivo non avviene per intero, ma a rate negli anni successivi. A fronte di tale pagamento frazionato, il contribuente intende però applicare ugualmente l'imposta sostitutiva sulla plusvalenza complessiva, pur operando il principio di cassa, il quale rinvierebbe la tassazione della parte non di competenza. Vi sono quindi tre vie percorribili:

- la prima, ma che ci sembra nettamente da abbandonare, che ipotizza il ritorno dal Notaio per l'applicazione dell'imposta sostitutiva su ogni rata di prezzo pagato;

- la seconda, che stante a una interpretazione della norma prevede, anche in caso di pagamento frazionato, che l'imposta venga integralmente versata al momento della cessione;

[178] Con risoluzione n. 1/E del 5 gennaio 2006 l'Agenzia delle Entrate ha istituito un apposito codice tributo, il 1107, per il versamento di tale imposta.

[179] L'Agenzia delle Entrate con la circolare 6/E del 13 febbraio 2005 precisa infatti che l'opzione dell'imposta sostitutiva sia esercitabile da tutti quei soggetti che "abbiano *interesse ad avvalersene*".

- la terza, che deroga la criterio del comma 1 dell'art. 68 del TUIR, consentirebbe la facoltà di esercitare l'opzione solo alla parte di corrispettivo ricevuto al momento della stipula e rinviando a tassazione ordinaria nei periodi di competenza i successivi pagamenti.

La terza via ci sembra essere la più corretta ed anche la più logica, infatti in tal modo il principio di cassa verrebbe rispettato.

In relazione all'imposta sostitutiva concludiamo evidenziando i vantaggi derivanti dall'opzione per tale (tipologia di) tassazione. Un primo vantaggio è quello economico, infatti la maggior parte delle volte in termini economici tale modalità di tassazione risulta più vantaggiosa in quanto l'aliquota applicata è inferiore a quella prevista in caso di tassazione ordinaria. Difatti già solo l'aliquota base risulta maggiore rispetto a quella sostitutiva: il 23% contro il 20% dell'imposta.

Un secondo vantaggio è quello ricavabile dall'esposto dei commi 495[180] e 498 [181] dell'art. 1 della Legge 266/2005 secondo cui qualora il cedente opti per l'applicazione del l'imposta sostitutiva è esonerato dai controlli fiscali straordinari ed accertamenti induttivi previsti nelle medesime disposizioni.

5. *Conclusione*

Stando a quanto disposto dal legislatore in merito al calcolo della base imponibile si può poi optare, indistintamente, per la tassazione ordinaria in sede di dichiarazione dei

[180] Il c*omma 495, art. 1, Legge* 266 del 23 dicembre 2005 stabilisce che, ai fini di contrastare l'evasione fiscale, Agenzia delle Entrate e Guardia di Finanza destinino le loro risorse allo svolgimento nel settore delle vendite immobiliari dei controlli e accertamenti previsti in materia di accertamento delle imposte sui redditi, previsti dal titolo IV del DPR 600 del 29 settembre 1973, e di quelli previsti per l'imposta di registro, ai sensi degli articoli 51 e 52 del DPR n. 131 del 26 aprile 1986.

[181] Il c*omma 498, art. 1, Legge* 266 del 23 dicembre 2005 stabilisce che qualora si opti per l'assoggettamento all'imposta sostitutiva operino le esclusioni dai controlli di cui al comma 495, art. 1 della Legge 266/2005.

redditi o per la tassazione sostitutiva in sede di rogito, sulla base dei calcoli di convenienza fatti dal contribuente, di cui si riporta qualche esempio di seguito.

Esempio 8 Il sig. Roma, lavoratore dipendente, ha acquistato, il 15/02/2010 un immobile al prezzo di 120.000,00 euro (comprensivo di oneri inerenti), non destinato ad abitazione principale.

In data 17/01/2013 cede l'immobile al sig. Bianchi per il prezzo di € 150.000,00. Si ipotizzi che il sig. Roma consegua nel 2013 un reddito da lavoro dipendente pari ad euro 32.000,00.

Il carico fiscale in caso di tassazione ordinaria o con applicazione dell'imposta sostitutiva sulla plusvalenza è il seguente:

	Tassazione ordinaria		**Tassazione sostitutiva**	
Corrispettivo di cessione		150.000		150.000
Costo d'acquisto		120.000		120.000
Plusvalenza		30.000		30.000
Altri redditi		32.000		32.000
Reddito complessivo	(30.000 + 32.000)	62.000		32.000
Reddito imponibile	(62.000 - 0)	62.000		32.000
IRPEF		19.570		8.480
Imposta sostitutiva		----	(30.000 x 20,00%)	6.000
CARICO FISCALE		**19.570**	(7.817 + 3.750)	**14.480**

Esempio 9 Il sig. Verdi, pensionato, ha acquistato il 14/07/2010 un immobile al prezzo di 90.000,00 euro (comprensivo di oneri inerenti), non destinato ad abitazione principale.

Il 24/03/2013 cede l'immobile al sig. Rossi per il prezzo di 100.000,00 euro.

Si ipotizzi che il sig. Neri consegua nel 2006 un reddito da pensione pari a € 12.000.

Il carico fiscale in caso di tassazione ordinaria o con applicazione dell'imposta sostitutiva sulla plusvalenza è il seguente:

	Tassazione ordinaria		Tassazione sostitutiva	
Corrispettivo di cessione		100.000		100.000
Costo d'acquisto		90.000		90.000
Plusvalenza		10.000		10.000
Altri redditi		12.000		12.000
Reddito complessivo	(10.000 + 12.000)	22.000		12.000
Reddito imponibile		22.000		12.000
IRPEF		5.340		2.760
Imposta sostitutiva		----	(10.000 x 20,00%)	2.000
CARICO FISCALE		**5.340**	(1.460 + 1.250)	**4.760**

Esempio 10 Il sig. Neri, lavoratore dipendente, intende cedere nel 2014, al prezzo di 60.000,00 euro un terreno edificabile acquistato nel 1980 al prezzo di 15.000,00 euro (comprensivo di oneri inerenti).

Si ipotizzi che il sig. Neri consegua nel 2014 un reddito da lavoro dipendente pari a 28.000,00.

Il carico fiscale, nel caso abbia deciso di non sottoporre a tassazione separata la plusvalenza e voglia invece optare per la tassazione ordinaria o per quella sostitutiva, è il seguente (per semplicità di calcolo non si procede alla rivalutazione ISTAT del costo d'acquisto):

	Tassazione ordinaria		Tassazione sostitutiva	
Corrispettivo di cessione		60.000		60.000
Costo d'acquisto		15.000		15.000
Plusvalenza		45.000		45.000
Altri redditi		28.000		28.000
Reddito complessivo	(45.000 + 28.000)	73.000		28.000
Reddito imponibile		73.000		28.000
IRPEF tassazione ordinaria		23.860		6.960
Imposta sostitutiva		----	(45.000 x 20,00%)	9.000
CARICO FISCALE		**23.860**	(6.117 + 5.625)	**15.960**

CONCLUSIONI

Partendo dall'assunto che oggetto del presente lavoro è lo studio delle plusvalenze derivanti da cessioni immobiliari rientranti tra le fattispecie di cui alla lett. b), comma 1, dell'art. 67 del TUIR, e cioè nella categoria dei redditi diversi, si è da subito chiarito che con il termine plusvalenza si intende l'incremento registrato del valore di scambio di un bene nell'arco di tempo racchiuso tra due momenti ben determinati, solitamente fra il momento in cui il bene entra nel patrimonio di un soggetto e quello in cui esce.

Il fenomeno della plusvalenza ha rilevanza sia economica che fiscale e per quanto riguarda l'inquadramento in ambito tributario assume maggior rilevanza con riferimento alle imposte dirette, in particolare relativamente al reddito d'impresa e ai redditi diversi. Con riferimento alle imposte dirette, il Legislatore ritiene le plusvalenze meritevoli di essere tassate, infatti, le individua come fattispecie singolarmente rilevanti rispetto alle altre componenti di reddito. Non è previsto un trattamento simile per ciò che concerne le imposte indirette, infatti le eventuali plusvalenze che sorgono a seguito della cessione di immobili non costituiscono un elemento di per sé tassabile e non sono pertanto considerate fenomeno impositivo autonomo.

La categoria di reddito in cui si collocano le plusvalenze realizzate tramite cessioni infraquinquennali di immobili non adibiti ad abitazione principale, è quella dei redditi diversi: è una categoria "*atipica*" e residuale, all'interno della quale il Legislatore colloca delle fattispecie individuate per differenza rispetto a quelle riconducibili alle altre categorie di reddito. Vengono sottoposte a tassazione tutta una serie di incrementi patrimoniali, come le plusvalenze immobiliari o le plusvalenze finanziarie.

Tralasciando la disciplina dei terreni edificabili, con riguardo alle sole plusvalenze sorte a seguito di cessione infraquinquennali di immobili possiamo dire, relativamente all'ambito soggettivo di applicazione, che i soggetti in capo ai quali si realizza il presupposto impositivo sono le persone fisiche.

Per ciò che concerne invece l'ambito territoriale, rileva la residenza fiscale del soggetto in capo al quale si realizza il presupposto impositivo: se il soggetto è residente in Italia sarà tassato dallo Stato Italiano, anche se l'immobile è sito in uno Stato estero. Per quanto riguarda gli eventuali problemi derivanti dalla doppia imposizione, tali problemi vengono ovviati dalle convenzioni che generalmente prevedono la tassazione della plusvalenza da cessione di immobile nello Stato in cui il bene è ubicato, quindi se il soggetto è residente all'estero e l'immobile è sito in Italia, quest'ultima tassa l'eventuale plusvalenza che si realizza. Ciò non esclude però che vi sia la concorrenza alla tassazione di tale reddito anche da parte dello Stato di residenza.

Relativamente poi al realizzo del presupposto impositivo, questo sorge al momento del manifestarsi dell'effetto traslativo, che si ha con il perfezionamento della cessione a titolo oneroso, e cioè con il trasferimento della titolarità del bene dalla sfera giuridica di un soggetto a quella di un altro. La plusvalenza risulta pertanto imponibile, nel rispetto del principio di cassa, quando il corrispettivo viene percepito e limitatamente alla parte effettivamente incassata.

Già solo dalla semplice lettura della lettera b), comma 1, dell'art. 67 del TUIR, si possono individuare alcune delle fattispecie in capo alle quali può generarsi la plusvalenza imponibile. Queste sono infatti elencate tassativamente dal Legislatore e sono:

- le plusvalenze derivanti da cessioni a titolo oneroso di terreni lottizzati;
- le plusvalenze derivanti da cessioni a titolo oneroso di terreni agricoli acquistati da non più di cinque anni;
- le plusvalenze derivanti da cessioni a titolo oneroso di terreni edificabili;
- le plusvalenze derivanti da cessioni a titolo oneroso di fabbricati acquistati o costruiti da non più di cinque anni, non adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

Vi sono poi una vastità di casi che si possono ricondurre alla fattispecie tassata, per l'individuazione dei quali bisogna tenere conto, primo, che la *ratio* della norma è colpire l'intento speculativo e, secondo, che il Legislatore ha esplicitamente esteso le

disposizioni relative alle cessioni a titolo oneroso anche a tutti gli atti a titolo oneroso che comportano la costituzione o il trasferimento di diritti reali di godimento.

Tra le fattispecie riconducibili a quelle previste dal Legislatore alla lettera b), comma 1, art. 67 del TUIR, vi sono:

- le plusvalenze derivanti da cessioni a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione;
- le plusvalenze derivanti da cessioni a titolo oneroso di unità immobiliari ricavate dal frazionamento di un immobile, ma solo nel caso in cui l'immobile originario non sia stato adibito ad abitazione principale del cedente o di un suo familiare;
- le plusvalenze derivanti da cessioni a titolo oneroso di unità immobiliari costruite in sopraelevazione;
- le plusvalenze derivanti da cessioni a titolo oneroso del diritto di usufrutto, solo se l'immobile non sia stato adibito ad abitazione principale del cedente o di un suo familiare;
- le plusvalenze derivanti da cessioni a titolo oneroso della piena proprietà a seguito del ricongiungimento naturale della nuda proprietà e del diritto di usufrutto, solo se l'immobile non sia stato adibito ad abitazione principale del cedente o di un suo familiare;
- le plusvalenze derivanti da cessioni a titolo oneroso della piena proprietà a seguito del ricongiungimento oneroso della nuda proprietà e del diritto di usufrutto, solo se l'immobile non sia stato adibito ad abitazione principale del cedente o di un suo familiare;
- le plusvalenze derivanti da cessioni infraquinquennali a titolo oneroso di immobile acquisito con le agevolazioni prima casa, ma non effettivamente adibito ad abitazione principale del proprietario o di un suo familiare;
- le plusvalenze derivanti da cessioni a titolo oneroso di immobile non censito al catasto fabbricati in una delle tipologie abitative;
- le plusvalenze derivanti da cessioni a titolo oneroso di fabbricati rientranti in un piano di recupero, qualora prevalga l'attività edificatoria;

- le plusvalenze derivanti da permuta dell'immobile;
- le plusvalenze derivanti da cessione di immobile in caso di *datio in solutum;*
- le plusvalenze derivanti da cessione di un immobile il cui corrispettivo sia rappresentato da una rendita vitalizia;
- le plusvalenze derivanti da cessione di un immobile con un contratto pseudo – preliminare stipulato nel quinquennio antecedente l'acquisto, qualora il preliminare abbia gli effetti del contratto definitivo;
- le plusvalenze derivanti da vendita con riserva di proprietà dell'immobile;
- le plusvalenze derivanti dalla rinuncia alla servitù *non aedificandi;*
- le plusvalenze derivanti dall'assegnazione in godimento al socio di alloggio da parte di cooperativa edilizia;
- le plusvalenze derivanti da locazione con patto di futura vendita di un immobile;
- le plusvalenze derivanti da cessione a titolo oneroso di lastricato solare, di parcheggi a raso o interrati, di scantinato pertinenziale e di fabbricato in costruzione.

Queste appena citate sono le ipotesi di plusvalenze, trattate in dottrina e in giurisprudenza, riconducibili a quelle disciplinate dall'art. 67 del TUIR. Qualora poi nella pratica si vada incontro a casi che si pensa possano essere riconducibili alle fattispecie di cui sopra bisognerà fare una valutazione caso per caso, tenendo ben presenti i principi previsti dal Legislatore e le indicazioni fornite da giurisprudenza e dottrina in merito alle fattispecie già disciplinate.

In via generale, la base imponibile è individuabile come differenza fra il corrispettivo percepito dalla vendita e il costo sostenuto per l'acquisto o la costruzione dell'immobile al netto di tutti gli eventuali costi inerenti. L'importo, così determinato, è tassabile in due modi:

- può essere assoggettato a tassazione ordinaria: la plusvalenza va indicata nella dichiarazione dei redditi di competenza e concorrerà a formare il reddito complessivo, il quale sarà sottoposto a tassazione applicando l'aliquota a scaglioni in materia di Imposte sul Reddito delle Persone Fisiche;

- può essere assoggettato a tassazione sostitutiva: la sola plusvalenza verrà tassata applicando l'aliquota del 20% in sede di rogito notarile, su richiesta del contribuente al notaio.

Il Legislatore lascia libertà di scelta tra le due tipologie di tassazione al contribuente, il quale deciderà sulla base dei calcoli di convenienza dal punto di vista economico.

Nell'elaborazione del presente lavoro si è riscontrata qualche difficoltà iniziale nel reperimento di fonti che trattano in maniera esaustiva le plusvalenze oggetto del presente lavoro. Pochi e spesso datati sono i lavori degli autori che si occupano della materia, estremamente più facile è invece andare incontro a studi o lavori che trattano le plusvalenze immobiliari ma relativamente al reddito d'impresa. Per approfondire il tema si e dovuto andare a reperire tutti i chiarimenti e gli approfondimenti forniti dall'Amministrazione Finanziaria e dalla giurisprudenza. Grazie a quest'ultimi si è infatti riusciti ad andare più in profondità nell'analisi, in quanto la dottrina per lo più disciplina i casi di base e non specifici.

Si ritiene anche di poter dire che gli orientamenti incontrati, eccetto in quei pochi casi in cui la riconducibilità alle fattispecie di cui alla lettera b), comma 1, art. 67 del TUIR è ad oggi dubbia, sono abbastanza uniformi e in linea gli uni con gli altri, consentendo di individuare le fattispecie riconducibili alla legge.

BIBLIOGRAFIA

BRACCINI, Contratto preliminare, diritto tributario, in Enc. Giur., IX, Roma, 1, 11

CALO', *Contratto di mantenimento e proprietà temporanea,* nota a Cass. 11 novembre 1988, n. 6083, in *Foro it.,* 1989, I, 1165 ss.

M. CATAROZZO, M. CARPINELLI, R. NAPOLITANO, C. ONERTO, M. PERRONE, S. PETTINARO, *Commentario al testo unico delle imposte sui redditi,* Roma, 1988

CODONI, *Plusvalenze e minusvalenze redditi d'impresa e redditi diversi*, 1991

R. BAGGIO, *I redditi di attività commerciali occasionali,* in *Ras. Trib*., 1990, I, 65

P. BORIA, *Il sistema tributario,* Utet Giuridica, 2008

G. FALSITTA, *Le plusvalenze nel sistema dell'imposta mobiliare*, Milano, 1966

G. FALSITTA*, Corso istituzionale di diritto tributario*, Cedam, 2009

G. FALSITTA, *La tassazione delle plusvalenze e sopravvenienze nelle imposte sui redditi,* Padova, 1986

G. FALSITTA, *Manuale di diritto tributario parte speciale*, Padova Cedam, 2008

FEDELE, *Trascrizione del contratto preliminare e disciplina tributaria*, Riv. Not., 1998, 1115.

FORTE, *Tassabili le plusvalenze realizzate di terreni edificabili acquisiti per usucapione,* in *Corriere tributario* n. 23/2003, 1924 ss.

GAVELLI, *Imposta sostitutiva del 12,50 per cento sulle plusvalenze immobiliari,* in *Il fisco,* n. 30/2006, 1 - 4646

GAZZONI, *Manuale di diritto privato,* Napoli, 2006, 580;

GIUNCHI, *I trasferimenti di beni fra coniugi nel procedimento di separazione personale nel diritto civile e nelle leggi fiscali,* in *Vita notarile,* 1993, 1053

LEO, *Le imposte sui redditi nel testo unico,* Milano, 2006

MONTELEONE, *Aspetti fiscali del contratto preliminare*, Riv. Not., 2002, 18

MONTESANO, *La nuova disciplina delle plusvalenze derivanti da cessione a titolo oneroso di immobili da parte di privati,* in *Il fisco*, n. 13/2007, 1-1840

PERFETTI, *Contratto innominato di mantenimento e divieto di risoluzione ex art. 1978 c.c.,* in *Dir, Giur.,* 1978, 514 ss.

TESAURO, *Istituzioni di diritto tributario, parte speciale*, ottava edizione, 2008

TOSI-BAGGIO, *Lineamenti di diritto tributario internazionale*, terza edizione, Padova 2011

Studio Consiglio Nazionale del Notariato n. 45-2011/T

Studio Consiglio Nazionale del Notariato n. 21-2012/T

Circ. Agenzia delle Entrate n. 1 del 1994

Circ. Agenzia delle Entrate n. 81 E del 6 novembre 2002

Circ Agenzia delle Entrate n. 6/E del 13 febbraio 2006

Circ. Agenzia delle Entrate n. 28/E del 04 agosto 2006

Ris. Direzione Regionale Campania, n. 5792 del 29 luglio 1997

Ris. Agenzia delle Entrate n. 188 del 1998

Ris. Agenzia delle Entrate n. 192/E del 2000

Ris. Agenzia delle Entrate n. 78/E del 31 marzo 2003

Ris. Agenzia delle Entrate n. 1/E del 5 gennaio 2006

Ris. Agenzia delle Entrate n. 25/E del 16 febbraio 2007

Ris. Agenzia delle Entrate n. 105/E del 21 maggio 2007

Ris. Agenzia delle Entrate 143/E del 21 giugno 2007

Ris. Agenzia delle Entrate n. 210/E del 22 maggio 2008

Ris. Agenzia delle Entrate n. 218/E del 30 maggio 2008

Ris. Agenzia delle Entrate n. 219/E del 30 maggio 2008

Ris. Agenzia delle Entrate n. 231/E del 6 giugno 2008

Ris. Agenzia delle Entrate n. 319/E del 24 luglio 2008

Ris. Agenzia delle Entrate n. 338/E del 1 agosto 2008

Ris. Agenzia delle Entrate n. 379/E del 10 ottobre 2008

Ris. Agenzia delle Entrate n. 395/E del 22 ottobre 2008

Ris. Agenzia delle Entrate n. 6/E del 7 gennaio 2009

Ris. Agenzia delle Entrate n. 23/E del 28 gennaio 2009

Ris. Agenzia delle Entrate n. 28/E del 30 gennaio 2009

GIURISPRUDENZA

Sent. Corte di Cassazione n. 14673 del 29 dicembre 1999 in *Diritto e Pratica Tributaria,* 2000, II, 544

Sent. Commissione Tributaria provinciale di Salerno n. 155 del 20 luglio 2000 in banca dati CeRDEF

Sent. Corte di Cassazione n. 1427 del 25 gennaio 2006 in banca dati *De Jure*

Sent. Commissione Tributaria di Roma n. 129 del 23 marzo 2006 in banca dati CeRDEF

Sent. Corte di Cassazione n. 2880/1977 in *Riv. Dir. Finan. e scienza F.,* 1978, II, 253

Sent. Corte di Cassazione n. 2469 del 28 aprile 1979 in *Commissione Tributaria Centrale*, 1979, 1262, II

Sent. Commissione tributaria Centrale n. 3212/1995 in *Giurisprudenza delle imposte*, 1996, 36

Sent. Commissione tributaria Centrale n. 3857/1995 in *Giurisprudenza delle imposte*, 1996, 46

Sent. Corte di Cassazione n. 3587/1992 in banca dati *De Jure*

Sent. Corte di Cassazione n. 16628/2008 in banca dati *De Jure*

Sent. Corte di Cassazione n. 11450/1992 in banca dati *De Jure*

Dec. Commissione Tributaria Centrale n. 3101 dell'11 giugno 1997 in *Rassegna Tributaria*, 1998, 229

Dec. Commissione Tributaria Centrale n. 1206 del 15 febbraio 1990 in *Diritto e pratica tributaria*, 1990, II, 522

Dec. Commissione Tributaria Centrale n. 174 del 10 gennaio 1987 in banca dati CeRDEF

Sent. Commissione Tributaria Regionale di Bologna n. 63 del 14 aprile 2005 in *Riv. Giur. Trib.,* 2005, 745

Sent. Commissione Tributaria Regionale di Bari n. 101 del 19 novembre 2004 in banca dati CeRDEF

Sent. Corte di Cassazione n. 10801 dell'11 maggio 2007 in *Foro it.*, 2007, 9, I, 2390