



Per noi contribuenti

a cura del dottor Giuseppe Marino, difensore tributario - www.studiomarino.com



Plusvalenze da cessioni immobiliari

Cosa sono queste plusvalenze? In parole semplici e' il **guadagno che scaturisce dalla differenza tra prezzo d'acquisto dell'immobile e prezzo di vendita, tale guadagno e' tassato se la vendita avviene prima dei cinque anni dall'acquisto (ad eccezione per le abitazioni principali) ed e' soggetta ad una tassazione agevolata detta imposta sostitutiva pari al 12,50%.**

Sono esclusi (ambito soggettivo) gli imprenditori, professionisti, società ed enti relativamente ai beni immobili oggetto dell'attività.

Sono escluse dalla plusvalenza (ambito oggettivo) le cessioni di fabbricati o terreni agricoli, relative a:

- a) cessioni avvenute oltre i 5 anni dall'acquisto
- b) immobili pervenuti per successione o donazione ;

c) 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 e dei suoi familiari. Per provare che il periodo intercorso, tra l'acquisto o la costruzione nell'arco dei cinque anni, di utilizzo dell'immobile come abitazione principale è maggiore del periodo di non utilizzo, oltre il certificato di residenza, è idonea una dichiarazione sostitutiva giusta quanto previsto dal decreto del Ministro delle finanze 30 luglio 1999, n. 311, che per la detraibilità degli interessi passivi e relativi oneri accessori dei mutui ipotecari contratti per la costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale recita: "Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente dimora abitualmente. A tal fine rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione effettuata ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15 (ora, D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445) con la quale il contribuente può attestare anche che dimora abitualmente in luogo diverso da quello indicato nei registri anagrafici".

Le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di **cinque anni** sono tassate, restano **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. Risoluzione n. 105/E del 21/05/2007

Rientrano in tale categoria, oltre la compravendita, la permuta, la costituzione o il trasferimento di diritti reali di godimento ed il conferimento in società.

Nulla dice la norma in merito alle plusvalenze a seguito di cessione di immobile usucapito.

La previsione normativa sopra citata è stata introdotta al fine di assoggettare a tassazione i guadagni derivanti dalle cessioni di beni immobili poste in essere con **finalità speculative**.

La legge Finanziaria 2006 (L. 23 dicembre 2005, n. 266)



ha introdotto, con il comma 496 dell'art. 1, un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito per le plusvalenze di cui all'art. 67, comma 1, lettera b), del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, nella misura del **12,50 per cento**.

La disposizione che non è a termine, ma a regime, è entrata in vigore il 1° gennaio 2006; pertanto, si applica agli atti pubblici o autenticati da tale data.

La **lettera b) del comma 1 dell'art. 67** del Tuir considera: "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 o donazione 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".

La cessione di immobili tra coniugi

I trasferimenti immobiliari tra coniugi, a seguito di accordi intervenuti tra gli stessi in sede di **divorzio o di**

separazione, anche se non hanno ad oggetto l'abitazione utilizzata in precedenza da essi, hanno una causa negoziale atipica, e in essi manca ordinariamente il presupposto dell'onerosità.

In ogni caso, anche quando in base agli accordi di trasferimento avvenga contro corrispettivo, si potrebbe ritenere che si possa invocare l'**art. 19 della L. 6 marzo 1987, n. 74**, che dispone: "**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**".

Con tale ultima espressione si riterrebbero escluse dalla tassazione le plusvalenze di cui all'art. 67, lettera b), in commento.

Si ricorda che la **Corte Costituzionale Con la sentenza n. 154 del 10 maggio 1999** ha dichiarato l'incostituzionalità di quella parte dell'art. 19 della L. n. 74/1987, che non estendeva l'esenzione in essa prevista a tutti gli atti, documenti e provvedimenti relativi al procedimento di separazione personale dei coniugi ed ha interpretato la norma nel senso di considerare oggetto dell'esenzione qualsiasi imposizione tributaria.