

Il parere espresso dalle Entrate nella risposta n. 83: la cessione genera plusvalenza

Box auto, conta il fattore tempo

Tassabile la vendita della pertinenza entro cinque anni

Pagina a cura

di SANDRO CERATO

La cessione entro cinque anni dall'acquisto del box auto pertinenziale all'abitazione principale genera plusvalenza tassabile ai sensi dell'articolo 67, lett. b), del Tuir, in quanto la cessione separata fa venire meno il vincolo pertinenziale. Così ha stabilito l'Agenzia delle entrate nella risposta n. 83, diffusa lo scorso 22 novembre. Secondo quanto previsto da tale disposizione, ai fini Irpef costituiscono plusvalenze rilevanti quali redditi diversi quelle conseguite da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività commerciali, derivanti dalla cessione di immobili detenuti da non più di cinque anni alla data della relativa cessione (ovvero costruiti da non oltre cinque anni, nel qual caso è necessario far riferimento alla data di ultimazione dei lavori). La motivazione sottostante a tale disposizione è evidente: considerando che l'intervallo temporale tra l'acquisto e la cessione dell'immobile è relativamente breve, tale circostanza comporterebbe l'esistenza di un intento speculativo in capo al soggetto cedente l'immobile.

La regola descritta trova alcune eccezioni, in primo luogo quando l'immobile è pervenuto al possessore a titolo gratuito, ossia per successione o donazione. In particolare:

- nel primo caso (bene immobile pervenuto per successione), la plusvalenza è in ogni caso non rilevante, in quanto non è ravvisabile un intento speculativo;

- nella fattispecie di immobili pervenuti per donazione, per effetto delle modifiche apportate dall'art. 37 del dl n. 223/2006, al fine di computare il quinquennio si deve aver riguardo alla data di acquisto del donante, così da rendere «trasparente» l'atto di donazione del bene immobile (in passato l'immobile pervenuto per donazione neutralizzava la plusvalenza successivamente rea-

lizzata dal donatario, e tale prassi era seguita per eludere la norma di cui all'art. 67, comma 1, lett. b), del Tuir).

Altra eccezione riguarda l'ipotesi in cui l'immobile ceduto (entro i cinque anni dall'acquisto) sia stato utilizzato per la maggior parte del periodo di possesso quale abitazione principale da parte del cedente o dei suoi familiari. La ratio di tale esclusione risulta altrettanto evidente laddove si pensi che l'aver utilizzato l'immobile quale abitazione principale esclude qualsiasi intento speculativo da parte del cedente. Sul punto è opportuno evidenziare alcuni aspetti:

- in primo luogo per escludere la plusvalenza da tassazione non è richiesto che l'immobile sia utilizzato quale abitazione principale per l'intero periodo di possesso, bensì per la maggior parte dello stesso;

- in secondo luogo l'utilizzo quale abitazione principale deve avvenire da parte del cedente o di uno dei suoi familiari, intendendosi per tali quelli indicati nell'art. 5 del Tuir, ove si afferma che ai fini delle imposte sui redditi si intendono come tali il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo. Con la risoluzione n. 82/E del 7 marzo 2008, l'Agenzia delle entrate ha precisato che tra i familiari va considerato anche il coniuge in regime di separazione.

In merito all'ambito applicativo dell'art. 67, comma 1, lett. b), del Tuir, si segnala che se l'immobile è stato oggetto di usucapione da parte del cedente, la rm 31/3/2003, n. 78/E, ha chiarito che l'acquisto

si considera avvenuto a titolo originario e non derivativo, e quindi in assenza di un atto traslativo della proprietà del bene.

Tornando al contenuto della risposta dell'Agenzia, la ratio di escludere da tassazione la vendita dell'abitazione principale, anche se tra l'acquisto

e la cessione siano intercorsi meno di cinque anni, risiede nella circostanza che il bene è stato adibito ad abitazione principale nel periodo di possesso, ragion per cui mancherebbe qualsivoglia intento speculativo. L'Agenzia ricorda che per individuare l'abitazione principale si deve aver riguardo all'articolo 10, comma 3-bis, del Tuir, secondo cui è tale quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o di altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente. Mentre per pertinenza si intende l'immobile, classificato in categoria diversa da quella abitativa, destinato ad essere utilizzato durevolmente a servizio dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale di una persona fisica (articolo 817 codice civile). Come precisato nella circolare n. 12/E/2007, la sussistenza del vincolo pertinenziale consente di attribuire alla pertinenza stessa la medesima natura del bene principale, sempreché il vincolo pertinenziale sia evidenziato nell'atto di cessione (si veda anche la risoluzione n. 1/E/2008). Pertanto, non sussiste alcun problema laddove la pertinenza sia ceduta unitamente all'abitazione principale cui è asservita, nel qual caso la plusvalenza è esclusa da tassazione in quanto «assorbita» in quella avente ad oggetto l'abitazione principale. A differenti conclusioni invece si deve pervenire secondo l'Agenzia nel caso in cui la pertinenza sia ceduta separatamente dall'abitazione principale, poiché in tale ipotesi viene a cadere il vincolo pertinenziale, con la conseguenza che la plusvalenza non ha più ad oggetto l'abitazione principale, bensì un immobile autonomo.

Ne consegue che se la cessione avviene prima del decorso del quinquennio dal suo acquisto (pur avvenuto unitamente all'abitazione principale) la plusvalenza costituisce reddito diverso ai sensi dell'articolo 67, lett. b), del Tuir. In merito alla modalità di tassazione della plusvalenza, l'Agenzia conferma che la stessa è soggetta a tassazione ordinaria (regime naturale),

con la possibilità di optare per una tassazione sostitutiva del 20% con richiesta al notaio (articolo 1, comma 496, della legge n. 266/2005). Infine, nella risposta all'interpello è precisato che la cessione infraquinquennale della pertinenza determina altresì, limitatamente alla pertinenza stessa, anche la decadenza dalle agevolazioni in materia di prima casa ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria a catastale.

© Riproduzione riservata



In sintesi

PLUSVALENZE RILEVANTI	Cessione di immobili entro cinque anni dall'acquisto
PLUSVALENZE ESCLUSE	Immobili pervenuti per successione e immobili che per la maggior parte del periodo di possesso sono adibiti ad abitazione principale
ABITAZIONE PRINCIPALE	Si intende quella in cui il proprietario o il titolare del diritto reale, ovvero un suo familiare, dimora abitualmente
RISPOSTA AGENZIA N. 83	La cessione separata della pertinenza, entro cinque anni dall'acquisto, è tassata quale reddito diverso ex art. 67, lett. b), del Tuir

Riserva di proprietà, il termine scatta dal pagamento integrale

Per il computo del quinquennio qualche aspetto critico si pone in relazione all'ipotesi in cui il trasferimento dell'immobile avvenga con clausola di riserva della proprietà (meglio conosciuta come «vendita a rate»), di cui all'art. 1523 c.c., in base alla quale «il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna». Tale clausola consente di raggiungere un duplice obiettivo: da un lato il compratore acquisisce immediatamente la disponibilità del bene anche in assenza dell'integrale pagamento del bene all'atto della consegna, e dall'altro il venditore mantiene la relativa proprietà, quale garanzia, fino all'integrale pagamento del prezzo. La questione attiene alle modalità di computo del quinquennio in presenza dell'apposizione della descritta clausola, e tale indagine riguarda sia l'individuazione del termine iniziale, sia di quello finale. La

questione è stata affrontata dall'Agenzia delle entrate nella ris. 30/1/2009, n. 28/E, in relazione alla fattispecie di rivendita di un terreno agricolo (anche per questi beni la plusvalenza rileva in caso di cessione infraquinquennale) acquistato dal cedente con clausola di riserva della proprietà, nel qual caso, secondo l'Amministrazione Finanziaria, si deve aver riguardo, per l'individuazione del termine iniziale, «al verificarsi dell'effetto traslativo, non avendo rilevanza alcuna, a tal fine, il momento di stipula dell'atto di compravendita». In altre parole, il quinquennio non decorre dalla data in cui è stato sottoscritto l'atto di acquisto, bensì dal successivo momento in cui l'acquirente (futuro cedente) ha terminato il pagamento integrale del prezzo (coincidente con la data di pagamento dell'ultima rata), in quanto solo in tale momento si è realizzato l'effetto traslativo della proprietà.

