

**VENDITE CASE**  
*Plusvalenze  
esentasse  
dopo 5 anni*

Esentasse la plusvalenza da cessione immobiliare avvenuta dopo cinque anni dall'acquisto, anche se l'immobile è stato ristrutturato due anni dopo. Rileva ai fini dell'applicazione dell'esenzione la data di acquisto, per quanto riguarda le persone fisiche che concludono la compravendita al di fuori dell'attività di impresa. Questa la posizione dell'Agenzia delle entrate espressa all'interno della risposta a interpellato 560 di ieri.

I dubbi sono stati sollevati da un cittadino tedesco che aveva acquistato in Italia un villino, di cui è nudo proprietario insieme alla sorella. L'acquisto era intervenuto nel 2016 e nel 2018 erano stati eseguiti dei lavori di ampliamento, con conseguente rilascio dall'ufficio del catasto di ricevuta di avvenuta variazione della consistenza catastale. La richiesta di chiarimenti ha riguardato la possibilità di usufruire, a seguito di cessione dell'immobile, dell'esenzione di cui all'art. 67, co. 1, lett. b) del Tuir, in base al quale sono redditi diversi "le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni", a condizione che non siano redditi di capitale o non siano conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali. Nel dettaglio, l'istante ha posto un quesito circa la data di decorrenza dei cinque anni menzionati dalla disposizione, considerato che alla data di cessione erano passati più di cinque anni dall'emissione dell'atto notarile di acquisto, ma il tempo intercorso tra la dichiarazione di variazione catastale e la cessione che ha generato la plusvalenza è inferiore a cinque anni. L'Agenzia delle entrate ha chiarito che non rileva la data dei lavori. Determinate, oltre al tenore letterale della disposizione del Tuir, è la ratio della norma, che "è quella di assog-

gettare a tassazione i guadagni derivanti dalle cessioni di beni immobili posti in essere con finalità speculative. Tale intento si presume dalla circostanza che l'arco temporale che intercorre tra la data di acquisto o di costruzione dell'immobile e la data di vendita dello stesso sia inferiore a cinque anni".

**Giulia Sirtoli**

© Riproduzione riservata

