

Imposte dirette

VENDITA di IMMOBILI PLUSVALENZE REALIZZATE TASSAZIONE nell'AMBITO dei REDDITI DIVERSI

di Emanuele Rossi

QUADRO NORMATIVO

Nell'ambito dei redditi diversi disciplinati dall'**art. 67, D.P.R. 917/1986 [CFF ② 5167]** e, nello specifico, in riferimento al concorso alla formazione del reddito imponibile dei **proventi** conseguenti alla **vendita di immobili**, il Legislatore ha previsto **diverse modalità di tassazione**. Per i **terreni agricoli** ed i **fabbricati**, la lett. b), co. 1, del citato art. 67, prevede un termine di **cinque anni** dalla data di acquisto o di costruzione, **termine oltre il quale** la vendita avviene comunque **senza emersione di materia imponibile**. Per quanto riguarda i **terreni edificabili**, invece, gli **artt. 67 e 68, D.P.R. 917/1986 [CFF ② 5168]** prevedono un diverso trattamento fiscale, a seconda che il

terreno sia o meno oggetto di un **piano di lottizzazione** già approvato dal Comune.

Un caso particolare è quello dei **terreni acquisiti** per effetto di **successione** o **donazione**; in merito ai secondi, la norma non è chiara nell'individuare il **costo fiscalmente riconosciuto** da confrontare con il corrispettivo, ai fini del calcolo della plusvalenza: se il **costo sostenuto** dal donante, come sembrerebbe disporre il co. 1, dell'art. 68, D.P.R. 917/1986, ovvero il **valore dichiarato** nell'atto di donazione, come invece viene disposto nel co. 2, del medesimo art. 68. Sia la prassi sia la giurisprudenza si sono pronunciate a favore di questa seconda ipotesi.

VENDITA di FABBRICATI e TERRENI AGRICOLI (o NON EDIFICABILI) nel QUINQUENNIO: all'interno del co. 1, lett. a) e b), dell'art. 67, D.P.R. 917/1986 [CFF ② 5167], il Legislatore prevede **diverse modalità di tassazione**, in riferimento alla **vendita di immobili non detenuti nell'esercizio di imprese, arti o professioni**. Tralasciando per ora il caso del terreno edificabile, oggetto di approfondimento nel proseguito, costituisce **reddito diverso** la **plusvalenza** realizzata mediante la **cessione a titolo oneroso** di **fabbricati e terreni agricoli** (o non edificabili) acquistati o costruiti da **non più di cinque anni**.

La vendita dei suddetti immobili nel quinquennio, quindi, genera sempre plusvalenze fiscalmente rilevanti, a meno che, prosegue la lett. b), co. 1, dell'art. 67, D.P.R. 917/1986, l'immobile in questione sia stato acquisito per successione ovvero, se trattasi di fabbricato,

sia stato adibito ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione.

Come sottolineato da importante dottrina, l'esenzione da tassazione al ricorrere delle due casistiche evidenziate, conferma come il Legislatore abbia voluto colpire solamente i **comportamenti speculativi**, non certamente quelli volti a una mera riorganizzazione degli *assets* familiari. Tale distinguo viene appunto fatto, con l'individuazione di un **vincolo quinquennale, al di sotto** del quale, per convenzione, la **dismissione** viene intesa comunque avere **fine speculativo**.

Un caso particolare è quello dell'**immobile acquisito per donazione**: in tale ipotesi, viene previsto che il predetto periodo di **cinque anni** decorra dalla **data di acquisto** da parte del **donante**.

Appurato il concorso alla formazione del reddito per mancato decorso del quinquennio, occorre individuare la modalità di tassazione della plusvalenza.

Come anticipato, in **via ordinaria** questa concorrerà alla formazione del reddito quale **reddito diverso**: quindi, andrà a tassazione secondo l'**aliquota marginale** cui è soggetto il cedente. In alternativa, a seguito delle modifiche apportate dall'art. 1, co. 496, L. 23.12.2005, n. 266 [CFF ② 6125], disposizione in seguito modificata dall'art. 1, co. 310, L. 27.12.2006, n. 296, che ne ha escluso l'applicazione per le plusvalenze conseguite su terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, il cedente può fare richiesta al notaio, per l'applicazione dell'**imposta sostitutiva del 20%**.

In tali casi, all'atto del rogito, il cedente fornisce al notaio la provvista del 20% (calcolato sull'ammontare della plusvalenza conseguita), il quale provvederà all'applicazione ed al versamento nei termini di legge.

VENDITA di TERRENI EDIFICABILI: mentre la **vendita dei terreni agricoli** viene **tassata solamente** se avviene entro i **cinque anni** dall'acquisto, la lett. b), co. 1, dell'art. 67, D.P.R. 917/1986, prevede che sono in ogni caso **tassate le vendite dei terreni edificabili**, cioè a **prescindere dal periodo di possesso** maturato in capo al cedente.

Sulla definizione di terreno edificabile è intervenuto il Legislatore con il D.L. 223/2006, conv. con modif. dalla L. 248/2006, introducendo una **definizione di terreno edificabile valida ai fini Iva, registro, imposte sui redditi e Ici**.

In base a tale disposizione, viene stabilito che un'area è da considerarsi fabbricabile, se utilizzabile 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.

Tornando alle imposte dirette, quindi, quando il terreno è da considerarsi edificabile in base allo strumento urbanistico adottato dal Comune, la sua **cessione è fiscalmente rilevante, a prescindere dal superamento o meno del quinquennio**.

Riguardo alla modalità di tassazione, il naturale regime è quello della **tassazione separata**, previsto dalla lett. g-bis), dell'art. 17, D.P.R. 917/1986 [CFF ② 5117], ben potendo il contribuente optare per il regime di tassazione ordinario, direttamente nella dichiarazione dei redditi.

Come anticipato, per effetto delle modifiche apportate dall'art. 1, co. 310, L. 27.12.2006, n. 296, **dal 2007**, in riferimento alle **vendite di terreni edificabili**, non è più possibile **optare** per il **regime d'imposta sostitutiva del 20%**, valevole

oggi solo per le cessioni *infra* quinquennali di fabbricati e terreni agricoli.

Fin qui si è parlato di plusvalenze oggetto di tassazione, tralasciando la problematica inerente alla **determinazione del costo fiscalmente riconosciuto** dell'immobile oggetto di cessione.

Come regola di carattere generale, il co. 1, dell'art. 68, D.P.R. 917/1986 [CFF ② 5168] prevede che: «*le plusvalenze di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'art. 67 sono costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo*».

Il **valore** cui raffrontare il provento percepito, quindi, è il **costo sostenuto** per l'**acquisto dell'immobile, comprensivo** degli **oneri accessori**. A tale regola l'art. 68 pone poi delle eccezioni.

COSTO FISCALE dei TERRENI EDIFICABILI: la prima eccezione riguarda i **terreni edificabili**; per questi, il costo fiscalmente riconosciuto è costituito dal **prezzo di acquisto, aumentato** degli **oneri accessori**, tenuto conto della **rivalutazione** in base alla variazione degli indici Istat e dell'eventuale Invim pagata nel corso degli anni.

È di tutta evidenza, quindi, che a parità di costo storico, il **costo fiscalmente riconosciuto** di un **terreno edificabile** sarà **sempre maggiore** rispetto a quello di un **terreno agricolo**, con tutto ciò che questo comporta in tema di tassazione all'atto del realizzo del bene. Tuttavia, quando il terreno è oggetto di un **piano di lottizzazione**, i benefici per il cedente sono ancora maggiori.

COSTO FISCALE dei TERRENI LOTTIZZATI: il co. 2, dell'art. 68, D.P.R. 917/1986 prevede che per i **terreni lottizzati, acquistati oltre cinque anni prima** dell'inizio della lottizzazione, si assume come prezzo d'acquisto il **valore normale** del terreno nel **quinto anno anteriore** all'inizio della lottizzazione medesima.

Per i terreni lottizzati acquisiti a **titolo gratuito**, invece, il prezzo d'acquisto viene determinato in base al **valore normale** del terreno alla data di **inizio della lottizzazione**.

Prima di entrare nel merito del concetto di lottizzazione, appare da subito evidente il **trattamento di favore** riservato dal Legislatore ai terreni lottizzati, rispetto a quelli meramente edificabili.

Trattamento di favore che viene giustificato dai maggiori sforzi profusi dal proprietario del terreno lottizzato, rispetto al proprietario del terreno edificabile.

Secondo le istruzioni disponibili per la compilazione della dichiarazione dei redditi: «(...)

tuisce lottizzazione (...) qualsiasi utilizzazione del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico o industriale e, conseguentemente, comporti la predisposizione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'insediamento».

Da tale definizione si intuisce, quindi, il riferimento al maggiore impegno profuso: mentre il proprietario del **terreno edificabile** lucra su di un **maggior valore** che non ha necessitato di particolari sforzi (in termini di impegno e non di esborso finanziario sostenuto), il proprietario del **terreno lottizzato** si è fatto carico, precedentemente, di tutte le **opere di urbanizzazione** necessarie alla concreta edificabilità dello stesso.

Maggiore sforzo che il Legislatore ha inteso premiare, mediante il riconoscimento di un costo fiscale maggiore (valore normale), rispetto a quello del terreno edificabile (costo storico rivalutato).

Ma quando un terreno può dirsi **lottizzato**? Come si intuisce dalle istruzioni per la compilazione del Modello Unico, il **piano di lottizzazione** è uno **strumento urbanistico di attuazione del piano regolatore generale**. Mediante l'adozione di tale strumento, il terreno cessa di essere qualificato semplicemente come «*suscettibile di utilizzazione edificatoria*», per essere qualificato come «*lottizzato*».

Come evidenziato dall'Agenzia delle Entrate, con la R.M. 24.7.2008, n. 319/E, la data spartiacque è quella della **firma della convenzione** tra il **Comune** ed il **proprietario del terreno** (edificabile), con cui quest'ultimo si fa carico di tutti gli oneri necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Ciò in linea con la giurisprudenza (Cass. 14.12.2007, n. 26275), secondo cui la lottizzazione di un'area si completa e diviene perfetta con la stipula della convenzione.

La data di firma della convenzione, quindi, individua la data di inizio della lottizzazione, cui fa riferimento il co. 2, dell'art. 68, D.P.R. 917/1986, ai fini dell'individuazione delle **modalità di tassazione dei terreni lottizzati acquisiti a titolo oneroso o gratuito**.

È bene evidenziare come, ai fini della qualifica di terreno lottizzato, sia irrilevante il fatto che le opere di urbanizzazione siano state sostenute dallo **stesso firmatario** della convenzione o da un **successivo acquirente** del terreno medesimo, giacché ciò che rileva è unicamente la firma della convenzione.

COSTO FISCALE dei TERRENI ACQUISITI per SUCCESSIONE o DONAZIONE: l'ultimo periodo del co. 2, dell'art. 68, D.P.R. 917/1986 dispone che: «*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 inherente, nonché dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili e di successione*».

In base al tenore letterale della norma, per i **terreni passati in successione o donazione**, ai fini del **calcolo della plusvalenza**, **non** rileva il **costo**, ma il **valore indicato** nelle relative **dichiarazioni**. Tralasciando per ora l'acquisto tramite donazione, ci si vuole soffermare sulla problematica inherente al valore dichiarato in successione, poi definito e liquidato.

Si ipotizzi il caso di un contribuente che erediti un terreno per successione.

Si ipotizzi ancora che il valore indicato nella dichiarazione di successione sia stato rettificato dall'Agenzia delle Entrate e che tale rettifica sia stata impugnata innanzi alla Commissione tributaria competente per territorio.

In tali casi, abbiamo due ipotesi: l'accertamento diviene definitivo a seguito del passaggio in giudicato della sentenza.

L'**accertamento non** è ancora **definitivo**, in quanto **pendono ancora i termini** per un eventuale **ricorso** in appello ovvero in Cassazione.

Orbene, mentre nel primo caso non si riscontrano particolari problemi, visto che il costo fiscale del terreno è ormai cristallizzato, nel secondo caso, qual è il costo fiscale da prendere in considerazione, in caso di cessione del terreno su cui pende il contenzioso? Ben può accadere, infatti, che nelle more del giudizio, il contribuente abbia la necessità di vendere.

La norma parla di valore «**definito e liquidato**»; ma è corretto prendere in considerazione un valore rettificato, ancora non definito? La risposta non è delle più semplici. A parere di chi scrive, la soluzione dipende dal comportamento che il contribuente intende mantenere nella fase contenziosa. Se l'intenzione è quella di cedere alle pretese del Fisco, il valore di carico dovrebbe essere quello della rettifica operata dall'Agenzia delle Entrate.

In caso contrario, la plusvalenza dovrebbe essere calcolata facendo riferimento all'originario valore indicato nella denuncia di successione, presentando semmai un'istanza di rimborso ex art. 21, D.Lgs. 546/1992 [CFF ① 4672], a seguito di un esito negativo ⁽¹⁾ del contenzioso.

⁽¹⁾ In quanto l'esito negativo del contenzioso comporta un innalzamento del costo fiscalmente riconosciuto del bene e, di conseguenza, maggiori imposte pagate all'atto del conseguimento della plusvalenza.

CESSIONE di IMMOBILI – TASSAZIONE

Tipologia di immobili	Tassazione	Costo fiscale
Fabbricati/terreni agricoli	Vendita nei cinque anni dall'acquisto (eccezioni: immobili pervenuti per successione ovvero fabbricati utilizzati quali «prima casa»)	Costo storico + oneri accessori
Terreni edificabili	Sempre	Costo storico + oneri accessori + Istat + Invim
Terreni lottizzati	Sempre	Valore normale ex art. 68, co. 2, D.P.R. 917/1986
Terreni pervenuti per successione	Solo se edificabili	Valore dichiarato nella denuncia di successione, od in seguito definito e liquidato
Terreni pervenuti per donazione	Vendita nei cinque anni, a decorrere dalla data di acquisto da parte del donante	Costo sostenuto dal donante vs valore dichiarato nell'atto di donazione, od in seguito definito e liquidato

Si potrebbe obiettare che la regola del valore indicato nella denuncia di successione dovrebbe valere sempre, fintanto che il valore non è definitivamente liquidato a seguito di sentenza passata in giudicato.

Chi scrive ritiene che su tale rigore formale, dovrebbe prevalere il **principio di buona fede** tra Fisco e contribuente sancito dall'art. 10, L. 212/2000 [CFF n. 7120] (cd. Statuto dei diritti del contribuente), in modo da non aggravare oltremodo la posizione finanziaria del soggetto cedente il terreno oggetto di contestazione, che si troverebbe ad anticipare somme oggetto di un successivo rimborso.

COSTO FISCALE dei TERRENI ACQUISITI per DONAZIONE: come anticipato, il co. 2, dell'art. 68, D.P.R. 917/1986 fa riferimento al **valore dichiarato** in atti, sia in riferimento ai terreni acquisiti per successione, che a quelli acquisiti per donazione.

Riguardo ai primi *nulla questio*; riguardo ai secondi, però, la situazione non è molto chiara, visto che il co. 1, dell'art. 68, D.P.R. 917/1986 recita: «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».

Tale assunto, unito al fatto che l'art. 67, co. 1, lett. b), D.P.R. 917/1986 fa decorrere il **passaggio del quinquennio** per gli immobili acquisiti per

donazione dalla **data di acquisto** da parte del **donante**, ha portato autorevole dottrina a ritenere la **donazione** un istituto «**trasparente**», che non esplica effetti fiscali in capo al donatario.

Secondo tale corrente di pensiero, quindi, c'è un refuso nel co. 2, dell'art. 68, tale per cui il costo per i terreni pervenuti con donazione non è quello dichiarato al momento della donazione, ma quello storico sostenuto dal donante, così come indicato al co. 1, dello stesso art. 68.

C'è da dire che sul punto, sia l'Agenzia delle Entrate (RR.MM. 31.3.2003, n. 78/E e 24.7.2008, n. 319/E) che la recente giurisprudenza (Ctp Cosenza n. 739/01/10), si sono schierate a favore della tesi contraria, ovverosia per un **costo fiscalmente riconosciuto** del terreno, pari al **valore dichiarato al momento della donazione**.

Per concludere, sul punto si rende oltremodo necessario un intervento chiarificatore da parte del Legislatore; nelle more dello stesso, ben potrà il contribuente ai fini di un abbattimento della plusvalenza connessa al realizzo del terreno, tenere in considerazione il valore indicato nell'atto di donazione, in luogo del costo sostenuto dal donante. In caso di contestazione (difficile, visto l'orientamento ad oggi espresso dalle Entrate), potrà sempre chiedersi la non applicazione delle sanzioni, ai sensi dell'art. 10, co. 3, L. 212/2000, vista l'incertezza dell'attuale dettato normativo.