

Nella vendita degli immobili plusvalenze tassate al 26%

IMPOSTA SOSTITUTIVA

Atti stipulati da gennaio:
non vale più la vecchia
aliquota del 20%

La novità per i trasferimenti
onerosi di beni acquistati
o costruiti da non più di 5 anni

Giorgio Gavelli

A partire dagli atti di trasferimento stipulati dal 1° gennaio scorso, è salita al 26% l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze realizzate da persone fisiche e altri soggetti non in regime d'impresa (comprese le società semplici) tramite la cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni. È l'effetto di quanto previsto dall'articolo 1, comma 695, della legge di Bilancio 2020 che, modificando il comma 496 dell'articolo 1 della legge 266/05, parifica l'aliquota impositiva di queste plusvalenze a quella sui capital gain derivanti dalla cessione di partecipazioni.

È importante ricordare che questa imposta sostitutiva non viene liquidata in dichiarazione dei redditi, ma viene versata al **notaio** su richiesta della parte venditrice, la quale resta responsabile del calcolo della plusvalenza. Il **notaio**, oltre a versare l'imposta all'erario, comunica i dati relativi alla cessione alle Entrate, evitando così ogni obbligo dichiarativo per il cedente.

Quando il tributo sostitutivo fu istituito si applicava nella misura del 12,5% (l'aumento al 20% scattò per le cessioni operate dal 3 ottobre 2006) e riguardava tutti gli immobili, compresi anche le aree edificabili. Tuttavia, per effetto dell'articolo 1, comma 310, della legge 296/06, dal 1° gennaio 2007 non può più essere richiesta l'imposta sostitutiva in sede di cessione di «terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione», per i quali, quindi, l'unica alternativa alla tassazione separata di cui all'articolo 17, comma 1, lettera g-bis, Tuir resta l'imposta sostitutiva dell'11% da ri-

determinazione di valore, possibilità riaperta, sino al 30 giugno prossimo, dai commi 693 e 694 della legge 160/19. Poiché il comma 496 citato fa espresso riferimento agli immobili di cui alla lettera b) dell'articolo 67, comma 1, Tuir, l'imposta sostitutiva del 26% non dovrebbe applicarsi neppure alle aree lottizzate, disciplinate dalla lettera a). Stando così le cose, l'opportunità interessa i contribuenti (non imprenditori) che:

- cedono un fabbricato acquistato o costruito da meno di cinque anni (derivazione a titolo oneroso) e che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione non sono stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari;
- cedono un terreno agricolo acquistato a titolo oneroso da meno di cinque anni.

I casi più frequenti sono, quindi, quelli della casa di villeggiatura o del garage ceduto separatamente dall'abitazione principale (risposta a interpello 83/18), in entrambi i casi entro i cinque anni dall'acquisto.

Con risposta a interpello 129/18 l'Agenzia ha riconosciuto applicabile questa disciplina anche all'immobile ceduto dopo un anno dall'acquisizione tramite atto transattivo redatto a chiusura di una vertenza avente a oggetto la lesione della quota di eredità.

In linea di principio, l'imposta sostitutiva può essere opzionata anche in caso di cessione di immobili detenuti all'estero ma, in considerazione del particolare meccanismo di applicazione, è necessario che l'atto di trasferimento sia stipulato per mezzo di un **notaio** italiano, non essendo allo scopo sufficiente che venga legalizzato nel nostro paese l'atto formato all'estero (risoluzione 143/E/07). Il risparmio fiscale che ne può derivare può, tuttavia, rendere conveniente il rimborso delle spese di viaggio all'acquirente.

A norma del successivo comma 498, le cessioni in cui è richiesta l'applicazione della sostitutiva sono escluse da diverse forme di accertamento immobiliare, ma con sanzioni aggravate laddove risulti un occultamento del corrispettivo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



I passaggi salienti

1

L'AUMENTO

Più sei punti percentuali

• La legge di Bilancio 2020 innalza al 26% l'imposta sostitutiva (precedentemente al 20%) applicabile, su richiesta del venditore, sulle plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni

2

SENZA ECCEZIONI

Le aree edificabili

• Dal 2007 la facoltà non è più opzionabile in caso di cessione di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, per cui le fattispecie interessate riguardano i terreni agricoli e gli immobili (non abitazione principale) rivenduti entro cinque anni dal loro acquisto/ costruzione

3

IL BENE ALL'ESTERO

Con **notaio** italiano

• L'imposta sostitutiva si applica anche all'immobile situato all'estero, purché l'atto di trasferimento venga stipulato da un **notaio** italiano, che, ottenuto dal venditore l'importo della plusvalenza, riceve la provvista per versarla all'erario ed effettuare la comunicazione alle Entrate