

PLUSVALENZE La scelta tra la tassazione ordinaria Irpef o l'applicazione dell'imposta sostitutiva secca del 26%

Le agevolazioni sulla cessione della casa

Augusto Ciria

La tassazione della plusvalenza da cessione di immobili per le sole cessioni speculative e l'esonero dal versamento di alcune imposte nel caso di cessione della propria abitazione principale

Nel nostro ordinamento giuridico, il trasferimento del diritto di proprietà (o altri diritti reali) su un immobile si realizza mediante acquisto a titolo oneroso (tipicamente il negozio di compravendita) o gratuitamente, tramite donazione o successione ereditaria. In tali ultimi casi saranno dovute le imposte di donazione o di successione, variabili a seconda del rapporto di parentela o di coniugio tra il donante-*de cuius* e il donatario-erede, oltre alle imposte ipotecaria e catastale. In caso di cessione a titolo oneroso di un immobile ad uso abitativo o commerciale (ad esempio, un negozio o un capannone industriale) da parte di una persona fisica che agisce al di fuori dell'esercizio di un'impresa commerciale o professionale, la parte alienante potrebbe essere tenuta a versare le imposte sull'eventuale plusvalenza derivante dalla cessione, il cui corrispettivo può generare un "reddito diverso" tassabile ex articolo 67 del Tuir.

Plusvalenza da cessione di immobili

Da un punto di vista fiscale, la

plusvalenza è il "guadagno" realizzato da chi, avendo acquistato un immobile ad un determinato valore (ad esempio 200), lo rivende successivamente per un corrispettivo maggiore (250), lucrando quindi la differenza positiva denominata, per l'appunto, plusvalenza (nell'esempio proposto, $250 - 200 = 50$). Pertanto, laddove tale differenza fosse negativa, nessuna tassazione sarà applicabile in capo al venditore, ferma restando la possibilità di accertamento tributario da parte dell'Amministrazione finanziaria relativamente alla transazione immobiliare; diversamente, essa è oggetto di tassazione soltanto se realizzata a scopo squisitamente speculativo. Ai sensi dell'articolo 67 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (Dpr 917/1986) la fattispecie della plusvalenza immobiliare realizzata da soggetto privato è qualificata come "reddito diverso" ed è soggetta a tassazione solo in presenza delle seguenti condizioni, cumulativamente richieste:

› la cessione del diritto di proprietà sull'immobile, o

anche la costituzione di un diritto reale (usufrutto, cessione di volumetria edificabile), è realizzata mediante un negozio a titolo oneroso, quale la compravendita, la permuta, il conferimento in società ed in genere qualsiasi atto in cui sia presente un corrispettivo dell'alienazione, anche di natura non pecuniaria;

› l'immobile è ceduto prima che siano trascorsi cinque anni dalla data di acquisto (indicata nell'atto notarile) o di costruzione (valendo in tale caso il giorno di ultimazione lavori);

› in caso di unità immobiliari a uso abitativo, l'immobile in questione, per la maggior parte del periodo di possesso, non è stato adibito ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, cioè coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo (articolo 5, comma 5, del Dpr 917/1986). Pertanto, se il cedente non ha abitato personalmente l'appartamento ceduto, che però ha costituito per la maggior parte del periodo di possesso



abitazione principale di uno dei suddetti familiari, la plusvalenza non è tassata. Il fatto che si tratti di abitazione principale può essere provato, nei rapporti con il fisco, mediante un certificato di residenza che attesti il periodo di residenza anagrafica nell'abitazione in questione; in mancanza di trasferimento in quel luogo della residenza anagrafica (ma in presenza di una residenza "di fatto"), può essere redatta una autocertificazione, sotto responsabilità penale del cedente (ma in questo caso, in caso di accertamenti, occorrerà fornire le prove dell'effettiva dimora nella abitazione di cui si discorre).

In sintesi, cinque anni è il limite entro il quale la rivendita di un immobile acquistato diventa oggetto di tassazione per la parte differenziale tra il prezzo di acquisto e quello di rivendita; le plusvalenze che derivano dalla cessione di beni immobili detenuti da più di cinque anni sono escluse da tassazione poiché ricorre una presunzione che l'operazione non sia stata compiuta con un intento speculativo e, in questi casi, cessa di essere oggetto di considerazione l'utilità che ne sia stata tratta. Il criterio temporale di cinque anni, comunque, non trova applicazione nel caso in cui l'abitazione sia quella in cui il proprietario ha avuto la propria residenza (o quella di un suo familiare) per la maggior parte del tempo che è passato tra l'acquisto (o la costruzione) e la rivendita.

ATTENZIONE

Alla medesima imposizione fiscale sono anche soggette le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a

IMPRENDITORE INDIVIDUALE

Le plusvalenze immobiliari realizzate da un imprenditore individuale nell'esercizio della propria attività commerciale sono sempre soggette a tassazione nei casi previsti dall'articolo 86 del Dpr 917/1986. Ovviamente, se un imprenditore cede un bene non relativo all'impresa, la cessione comporta il realizzo di un reddito diverso ai sensi dell'articolo 67 del Dpr 917/1986, a tutti gli effetti.

titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione.

La plusvalenza da cessione di immobili acquisiti per donazione e di immobili costruiti

Il Dl 223/2006 ha esteso i casi di tassazione delle plusvalenze realizzate da persone fisiche, con riguardo a quelle derivanti dalla cessione a titolo oneroso di immobili acquistati o costruiti da meno di cinque anni, eliminando l'esclusione da tassazione degli immobili ricevuti per donazione, inizialmente stabilita dall'articolo 67, comma 1, lettera b) del Dpr 917/1986. La modifica normativa ha quindi equiparato il trattamento fiscale previsto per la cessione di immobile con provenienza donativa a quello stabilito per la cessione di immobile acquistato a titolo oneroso. Quando oggetto della vendita è un fabbricato a uso abitativo ricevuto in donazione, l'eventuale plusvalenza realizzata va assoggettata a tassazione solo se, al momento della cessione, non sono ancora trascorsi cinque anni dal giorno in cui il donante ha acquistato l'immobile; dunque, per la determinazione del periodo quinquennale di detenzione, il periodo di possesso rilevante deve tenere conto (sommandoli) del periodo di possesso del donatario/cedente e del donante.

Se però il donatario ha destinato l'immobile a prima casa la plusvalenza non è tassabile e non occorre più fare riferimento al donante.

Nel caso di immobili costruiti, per il computo del quinquennio necessario ad evitare la tassazione occorre individuare il momento iniziale del possesso. L'Amministrazione Finanziaria, con la risoluzione 231/E/2008, ha precisato che in caso di fabbricati in costruzione, il decorso del periodo quinquennale agli effetti del citato articolo 67 decorre dalla data in cui l'immobile è stato realizzato, per tale intendendosi il momento in cui l'immobile è idoneo ad espletare la sua funzione economico-sociale.

ATTENZIONE

Con la risoluzione 28/E/2009 sono stati forniti chiarimenti in merito al computo del quinquennio nel caso di immobile acquistato con il "patto di riservato dominio", in forza del quale il prezzo di vendita dell'immobile viene pagato dall'acquirente a rate e la proprietà viene trasferita a quest'ultimo al momento del pagamento dell'ultima rata del prezzo di compravendita. In tale ipotesi, l'agenzia delle Entrate ha precisato che il computo dei cinque anni non decorre dalla data del rogito ma dalla successiva data in cui si determina il trasferimento della proprietà che, ai sensi dell'articolo 1523 Cc, coincide con il saldo prezzo.



Il calcolo della plusvalenza

L'articolo 68 del Dpr 917/1986 specifica che la plusvalenza da cessione di immobili è costituita dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo (da documentare analiticamente).

In caso di acquisto dell'immobili i costi inerenti ricomprendono le spese notarili e accessorie sostenute all'atto dell'acquisto, le imposte indirette pagate al momento dell'acquisto (imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale, oppure l'Iva) nonché le spese incrementative sostenute dopo l'acquisto e prima della cessione (ad esempio per manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia).

Per quanto riguarda, invece, i costi inerenti legati alla costruzione dell'immobile possono pacificamente ricomprendersi le spese all'epoca sostenute per la redazione del contratto di appalto, la progettazione e le consulenze prestate da professionisti incaricati, gli oneri comunali di urbanizzazione e gli incrementi sostenuti dopo la costruzione e

prima della cessione (ad esempio, spese di manutenzione straordinaria effettuate sull'immobile stesso).

Tassazione della plusvalenza da cessione di immobili: Irpef o imposta sostitutiva

Una volta determinata la plusvalenza da cessione di immobili, il contribuente sceglie la modalità di tassazione più conveniente tra tassazione ordinaria Irpef o l'applicazione dell'imposta sostitutiva secca del 26%. Nel primo caso tale "reddito diverso" andrà indicato nella dichiarazione dei redditi (730 o modello Unico) del venditore, concorrendo a formare il suo reddito complessivo, e sarà soggetto a tassazione ordinaria, secondo le aliquote progressive Irpef, nell'anno in cui viene perfezionato il trasferimento del bene immobile e riscosso il corrispettivo. In alternativa, il venditore ha facoltà di chiedere, in sede di atto notarile, che alla plusvalenza conseguita venga applicata un'imposta sostitutiva del 26%: in questo caso il notaio effettuerà la funzione di sostituto d'imposta ed incasserà l'imposta sostitutiva per poi versarla all'Erario.

Il regime di tassazione ordinaria prevede che la plusvalenza da cessione di immobili confluisca nel reddito complessivo cumulandosi agli altri redditi imponibili Irpef: sarà poi tassata secondo le aliquote previste per i vari scaglioni di reddito a partire dall'aliquota dello scaglione più basso, che è del 23%, fino al 43%. In generale, quindi, maggiore è il reddito imponibile Irpef minore è la convenienza per la scelta di questo tipo di tassazione, salvo che possibili deduzioni e detrazioni fiscali, legate alla situazione personale del contribuente, andando ad incidere sulla tassazione Irpef, possano influenzare la convenienza di questo regime fiscale.

La tassazione separata sulle plusvalenze con applicazione dell'imposta sostitutiva rappresenta un duplice vantaggio per il contribuente, che oltre a conseguire l'applicazione dell'aliquota del 26% in luogo dell'aliquota Irpef normalmente applicabile in caso di inserimento della plusvalenza nella dichiarazione dei redditi, è esonerato per legge dai controlli fiscali straordinari e accertamenti induttivi previsti nelle medesime disposizioni. ●

ADEMPIMENTI DICHIARATIVI

La plusvalenza da cessione di immobili tassata ai fini Irpef deve essere riportata in dichiarazione dei redditi, nel quadro D del modello 730 o nel quadro RL del modello "Redditi PF". Nel modello 730 in corrispondenza del rigo D4 deve essere indicato in colonna 1, il codice "2". In caso di modello "Redditi PF" la plusvalenza deve indicarsi nel rigo RL6. La plusvalenza confluirà quindi nel reddito complessivo Irpef del quadro RN scontando la tassazione ordinaria.

Naturalmente, non devono essere riportate in dichiarazione dei redditi le plusvalenze da cessione di immobili per le quali è stata esercitata l'opzione per la tassazione sostitutiva del 26% in sede di stipula dell'atto notarile.