

LE PLUSVALENZE IMMOBILIARI

Ad ormai quasi un decennio dall'abolizione dell'INVIM, l'imposta che colpiva i venditori tassando l'incremento di valore subito nel tempo dal bene oggetto di cessione, e dalla sua sostituzione con l'ICI, ci si accorge che è bene ricordare a chi ha intenzione di vendere casa, che esistono ancora alcune ipotesi in cui è dovuto il versamento di imposte a carico del cedente, quando, cioè, emergano dal trasferimento "plusvalenze immobiliari".

Si tratta di fattispecie alquanto infrequenti e per questo pericolose, perché non sufficientemente presenti nel normale bagaglio di nozioni fiscali che ciascun cittadino possiede, con la conseguenza che si rischia di non considerarle nel calcolo del carico tributario dell'operazione che si intende porre in essere.

In questa sede affronteremo le due ipotesi principali di plusvalenze immobiliari.

1) L'articolo 67 comma 1 lettera b) del Testo Unico Imposte Dirette, afferma che sono tassabili, quali Redditi Diversi, le plusvalenze conseguite mediante la cessione a titolo oneroso di immobili acquistati, anche a titolo di donazione, o costruiti, da non più di 5 anni. Vista l'essenzialità del fattore temporale e la conseguente necessità di una data di partenza precisa, si ritiene che faccia fede, per l'ipotesi di costruzione, la data di ultimazione dei lavori depositata ufficialmente in Comune.

Il legislatore aggiunge poi due importanti eccezioni, escludendo l'emersione di plusvalenze:

- a) qualora gli immobili provengano da una successione a causa di morte;
- b) qualora si tratti di unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto, o la costruzione, e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari. Tale eccezione sussiste ovviamente in tutti i casi in cui il venditore possa provare di aver avuto la propria residenza anagrafica nella casa venduta, per il 51% dei giorni trascorsi dall'acquisto alla rivendita. Nel caso, invece, in cui il venditore non abbia provveduto a trasferire la residenza anagrafica presso l'abitazione de qua, ma abbia comunque dimorato in essa per il periodo richiesto, potrà tentare di provare tale circostanza esibendo la documentazione dei consumi delle utenze.

E' importante sottolineare che, nel caso in cui il venditore abbia ricevuto l'immobile (che oggi viene venduto) a titolo di donazione, il quinquennio si computa a decorrere dalla data in cui l'unità è stata acquistata, a titolo oneroso, dal donante (dante causa del venditore).

2) Il menzionato articolo 67 T.U.I.R., nella medesima lettera b) comma 1, prevede la tassabilità delle plusvalenze derivanti dalla vendita a titolo oneroso di terreni suscettibili di destinazione edificatoria, indipendentemente dal tempo intercorso dall'acquisto del venditore e dalla tipologia della provenienza (se successione o altro). Ciò vuol dire che quando si cede un terreno edificabile bisogna sempre verificare se v'è

differenza tra il prezzo di vendita ed il costo o valore denunciato nell'acquisto.

La legge ha recentemente precisato che per “terreno suscettibile di destinazione edificatoria” s'intende anche il fondo per quale tale destinazione consegua ad uno strumento urbanistico semplicemente adottato e non definitivamente approvato.

La plusvalenza si calcola detraendo, dal prezzo di vendita, il costo o valore dichiarato nell'atto di provenienza (rivalutato con gli indici ISTAT), aumentato dei costi sostenuti (parcella notarile, mediazione, eccetera), (parimenti rivalutati).

La somma derivante dal detto calcolo dev'essere inserita dal venditore nella successiva denuncia dei redditi. Per la prima ipotesi sopra trattata, quella relativa alla rivendita di fabbricati entro i 5 anni, l'obbligo di denuncia della plusvalenza può essere evitato versando allo Stato, contestualmente all'atto, tramite il Notaio rogante, un'imposta sostitutiva del 20% sulla somma derivante dal calcolo esposto. La convenienza di tale ultima modalità dev'essere verificata di volta in volta, confrontando la somma da versare per la detta imposta, con l'aumento delle imposte dei redditi che si avrebbe inserendo la plusvalenza nella dichiarazione fiscale.