

È possibile usufruire dell'imposta sostitutiva del 20%, ai sensi dell'art. 1, comma 496, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, come modificato dall'art. 1, comma 310, della legge 27 dicembre 2006 n. 296, in caso di cessione a titolo oneroso di **fabbricati e terreni non edificabili**, acquistati o costruiti da non più di cinque anni.

All'atto della cessione e su richiesta della parte cedente resa al notaio, in deroga alla disciplina di cui all'articolo 67, comma 1, lettera b), del d.p.r. n. 917/1986, sulle plusvalenze realizzate si applica un'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 20 per cento.

In presenza di cessione di fabbricati (sia abitativi che non abitativi, sia urbani che rurali) e dei terreni non edificabili la plusvalenza è soggetta a tassazione solo in alcuni casi.

In particolare:

A) - PLUSVALENZE SOGGETTE A TASSAZIONE:

Devono verificarsi, cumulativamente, tutte le seguenti condizioni:

- 1) - plusvalenze relative ad immobili acquistati a titolo oneroso o per donazione;
- 2) - gli immobili devono essere stati acquistati (o costruiti) da meno di cinque anni;
- 3) - non deve trattarsi di fabbricato abitativo adibito dal cedente, per la maggior parte del periodo di possesso, ad abitazione principale propria o dei propri familiari.

B) - PLUSVALENZE NON TASSATE:

Non sono tassate le plusvalenze per cui ricorra, alternativamente, una delle seguenti condizioni:

- a) - plusvalenze relative ad immobili acquistati per successione;
- b) - plusvalenze relative a fabbricato abitativo che - ancorché acquistato a titolo oneroso o per donazione - sia stato adibito dal cedente, per la maggior parte del periodo di possesso, ad abitazione principale propria o dei propri familiari.

Con la legge stabilità 2013 (art. 1, c.473, legge 24 dicembre 2012 n. 228) è stata riproposta la possibilità di affrancamento delle plusvalenze relative a terreni edificabili o agricoli; sulla base della nuova disposizione, si potranno affrancare, sino al 30 giugno 2013, i terreni posseduti alla data del 1 gennaio 2013 e ciò pagando il 4% del valore del terreno stesso alla data 1 gennaio 2013 risultante da apposita **perizia da effettuarsi entro il 30 giugno 2013**. L'imposta sostitutiva deve essere pagata o in un'unica soluzione entro il suddetto termine del 30 giugno 2013 o può essere rateizzata in tre rate annuali di pari importo con scadenza 30 giugno 2013, 30 giugno 2014 e 30 giugno 2015 (sull'importo delle rate al 30 giugno 2013 ed al 30 giugno 2014 sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo).

ATTENZIONE: se ci si vuole avvalere della procedura di rideterminazione del valore dei terreni in vista di un atto di trasferimento, la perizia DOVRÀ essere predisposta PRIMA della stipula dell'atto stesso

Clausole

in caso di terreni edificatori la plusvalenza è sempre soggetta a tassazione in sede di dichiarazione dei redditi

La parte venditrice si dichiara edotta degli obblighi fiscali derivanti dalle plusvalenze immobiliari e dichiara di non aver provveduto alla rideterminazione del valore del predetto suolo mediante perizia ai sensi dell'art. 7 della legge 28 dicembre 2001, n. 448, e successive proroghe e modifiche,

in caso di affrancamento da plusvalenze

La parte venditrice si dichiara edotta degli obblighi fiscali derivanti dalle plusvalenze immobiliari e dichiara di aver provveduto alla rideterminazione del valore del predetto suolo mediante perizia ai sensi dell'art. 7 della legge 28 dicembre 2001, n. 448, e successive proroghe e modifiche, con pagamento in data di un'imposta sostitutiva del 4% sul valore periziato di Euro a metro quadrato, giusta perizia giurata dal geom. in data

in tutti i casi (se dovuta)

La parte venditrice si dichiara edotta degli obblighi fiscali derivanti dalle plusvalenze immobiliari e dichiara a me Notaio di non volersi avvalere della facoltà di cui all'art. 1, comma 496 della legge 23 dicembre 2005, n. 266 e successive modifiche ed integrazioni di chiedere di assoggettare la plusvalenza realizzata per effetto della presente vendita alla imposta sostitutiva.

oppure

La parte venditrice si dichiara edotta degli obblighi fiscali derivanti dalle plusvalenze immobiliari e dichiara a me Notaio di volersi avvalere della facoltà di cui all'art.1, comma 496 della legge 23 dicembre 2005, n. 266 e successive modifiche ed integrazioni, chiedendo di assoggettare la plusvalenza realizzata per effetto della presente vendita alla imposta sostitutiva del 20% e ciò in deroga alla disciplina di cui all'art. 67, comma primo lett.

b) del D.P.R. 917/1986.

Al tale fine la parte venditrice mi dichiara che la plusvalenza cui applicare la suddetta imposta sostitutiva ammonta ad Euro come risulta dal modello ministeriale in due esemplari cartacei, entrambi sottoscritti in originale da me Notaio e dalla parte venditrice, di cui uno viene da me rilasciato alla parte venditrice anche come quietanza per la provvista da me ricevuta ammontante ad Euro mediante assegno circolare "non trasferibile" n. emesso in data da Banca affinché io Notaio possa procedere al versamento dell'imposta sostitutiva suddetta nei modi e nei termini di legge.