

IMPOSTA SOSTITUTIVA SULLE PLUSVALENZE IMMOBILIARI

L'art. 1, comma 310, della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (in G.U. n. 299 del 27 dicembre 2006), modifica il disposto dell'art. 1, comma 496, della legge n. 266/2005, escludendo - dal novero delle cessioni per le quali è possibile optare per l'imposta sostitutiva dell'imposizione sulle plusvalenze da parte del cedente - quelle aventi ad oggetto "terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione".

Ne consegue che, in relazione agli atti stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2007, per le cessioni di terreni edificabili non è più possibile optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva; la relativa plusvalenza dà luogo a "reddito diverso", tassabile in sede di dichiarazione dei redditi, secondo le regole ordinarie.

Pertanto, occorre distinguere:

A) - PLUSVALENZE CUI È APPLICABILE L'IMPOSTA SOSTITUTIVA:

- plusvalenze, realizzate da privati, in conseguenza di cessione infraquinquennale di fabbricati e terreni non edificabili.

B) - PLUSVALENZE CUI NON È APPLICABILE L'IMPOSTA SOSTITUTIVA:

- plusvalenze, realizzate da privati, per effetto di cessione di terreni edificabili;
- plusvalenze da lottizzazione, realizzate da privati;
- plusvalenze di qualsiasi natura, realizzate nell'esercizio di impresa.

Per "plusvalenze realizzate da privati" devono intendersi anche quelle conseguenti a cessioni effettuate da enti non commerciali e società semplici.

Ai sensi dell'art. 2, comma 21, del D.L. 3 ottobre 2006 n. 262 (in G.U. n. 230 del 3.10.2006), convertito in legge 24 novembre 2006, n. 286 (in Suppl. ord. n. 223 alla G.U. n. 277 del 28 novembre 2006), a decorrere dagli atti stipulati dal 3 ottobre 2006, data di entrata in vigore del decreto medesimo, l'aliquota dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari, disciplinata dall'art. 1, comma 496, della legge n. 266/2005, è aumentata dal 12,5% al 20%.

Il venditore deve dichiarare nella dichiarazione dei redditi le plusvalenze realizzate in caso di vendita di beni immobili (fabbricati, terreni agricoli e suoli edificatori) acquistati o costruiti da non più di cinque anni. Se l'immobile è pervenuto al venditore per donazione, il periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante.

Sono escluse le cessioni di immobili acquistati per successione e quelle delle unità immobiliari urbane adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per più della metà del periodo intercorso tra l'acquisto e la vendita.

In caso di fabbricati e terreni agricoli è possibile optare per la tassazione sostitutiva con l'aliquota del 20% della plusvalenza realizzata; in tal caso non occorre indicare la plusvalenza nella propria dichiarazione dei redditi.

Qualora si scelga di pagare l'imposta sostitutiva, occorre indicare, esibendo i documenti giustificativi:

- il prezzo pagato per l'acquisto dell'immobile o il costo sostenuto per la costruzione del fabbricato (oneri di appalto, progettazione, ecc.); per gli immobili ricevuti per donazione indicare il costo sostenuto dal donante
- oneri fiscali sostenuti per l'acquisto (imposta di registro, IVA, imposte ipotecarie e catastali, ecc.)
- ammontare della parcella notarile
- eventuali ulteriori costi inerenti all'immobile (spese incrementative e altri oneri)

**TASSAZIONE DELLE PLUVALENZE
REALIZZATE IN RELAZIONE AD IMMOBILI
DA SOGGETTI PRIVATI**

Fattispecie	Plusvalenze Valori iniziali	Modalità di pagamento dell'imposta
1 (lettera a) dell'articolo 67 del d.p.r. 22 dicembre 1986 n. 917) Plusvalenze realizzate mediante lottizzazione di terreni o la esecuzione di opere intese a renderli edificabili, e la successiva vendita, anche parziale, dei terreni	Differenza fra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto del terreno o il costo di costruzione dell'edificio ceduti, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo Per i terreni acquistati oltre cinque anni prima dell'inizio della lottizzazione o delle opere il "prezzo d'acquisto" è pari al valore normale nel quinto anno anteriore. Il costo dei terreni suddetti acquisiti gratuitamente o quello dei fabbricati costruiti su terreno acquisito gratuitamente è determinato	La imposta sul reddito deve essere corrisposta nei modi ordinari.

e degli edifici	tenendo conto del valore normale del terreno alla data di inizio della lottizzazione o delle opere ovvero alla data dell'inizio della costruzione.	
2 (lettera b) dell'articolo 67 del d.p.r. 22 dicembre 1986 n.917)	Differenza fra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto del terreno o il costo di costruzione dell'edificio ceduti, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo	legge 23 dicembre 2005 n. 266, articolo 1 comma 497, modificata con d.l. 3 ottobre 2006 n.262, convertito in legge 24 novembre 2006 n.286
Plusvalenze realizzate mediante <u>cessione a titolo oneroso di beni immobili (fabbricati e terreni non edificabili)</u> <u>acquistati o costruiti da non più di cinque anni</u> Esclusi * <u>quelli acquisiti per successione</u> * <u>le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso fra acquisto o costruzione e alienazione a titolo oneroso siano state adibite ad abitazione principale del cedente o¹ dei suoi familiari.</u>	In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante. Per tali immobili acquisiti per donazione, si assume come “prezzo di acquisto o costo di costruzione” quello sostenuto dal donante (comma 39 dell'articolo 37 della legge 4 agosto 2006 n.248).	Il contribuente può optare fra due alternative: 1 Corrispondere un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito del 12,50 per cento(20 per cento dal 3 ottobre 2006) mediante espressa richiesta resa al notaio all'atto della cessione. 2 Corrispondere l'imposta nei modi ordinari.
3 (lettera b) dell'articolo 67 del d.p.r. 22 dicembre 1986 n.917 e)	Differenza fra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto del terreno ceduto aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo e <u>rivalutato in base agli indici ISTAT</u>	Legge n. 266/2005 e d.l. 3 ottobre 2006 n.262 cit. * comma 310, articolo 1 legge 23 dicembre 2005 n. 266

¹ La o disgiuntiva fa ritenere che non si verificano plusvalenze tassabili ove la abitazione sia stata utilizzata anche solo dai familiari e non dal proprietario.

Plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di terreni edificabili² Quale che siano la data (quindi a prescindere dai cinque anni) e il titolo di provenienza (comprese quindi sia le successioni che le donazioni)	Il costo di tali terreni edificabili³ è costituito dal prezzo di acquisto aumentato di ogni altro costo inerente. Per i terreni acquisti per successione o donazione, il “prezzo di acquisto” è dato dal valore dichiarato o definito e liquidato in dipendenza della dichiarazione di successione o dei relativi atti registrati, aumentato di ogni altro costo successivo inerente nonché della imposta di successione⁴	La imposta deve essere corrisposta nei modi ordinari. (fino alla data dell’1 gennaio 2007 il contribuente poteva optare per corrispondere l’imposta sostitutiva (20 per cento) della imposta sul reddito, mediante espressa richiesta resa al notaio all’atto della cessione).
--	--	--

² **Un’area è da considerare edificabile** se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dalla approvazione della Regione e dall’adozione di strumenti attuativi dello stesso (articolo 36 n. 2 legge 4 agosto 2006 n.248)

³ Vedi nota precedente

⁴ La norma non cita le imposte ipotecarie e catastali