

Bari, 18 LUG. 2007

Prot. n. 917-20325/2007

OGGETTO: *Interpello 917-90/2007-ART.11, legge 27 luglio 2000, n.212.*

*Codice Fiscale
Istanza presentata il 11/04/2007*

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 67 del DPR n. 917 del 1986, è stato esposto il seguente

QUESITO

Il signor _____, residente in _____, rappresenta che:

- "è possessore di un immobile [...] adibito a laboratorio artigianale, acquistato [...] il 16/12/1986";
- "in data 19/10/2006 per il suddetto immobile è stata presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di _____ denuncia di inizio attività, riguardante intervento di ristrutturazione edilizia per una trasformazione da laboratorio artigianale (sede calzaturificio fino al 31/12/01, anno di cessazione definitiva dell'attività) ad autorimessa (box auto), lasciando inalterate volumetrie e sagoma, con relativa richiesta di cambio di destinazione d'uso, come da fotocopia D.I.A.";
- "realizzati i box e regolarmente accatastati, è intendimento" dell'istante "alienarli a _____"

terzi";

e chiede di conoscere se l'alienazione dell'immobile dà "luogo o meno a plusvalenze e relativo trattamento fiscale".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che nella fattispecie descritta "non va ravvisata alcuna ipotesi di plusvalenza", in quanto "l'immobile, che è stato acquistato il 1986 è rimasto invariato, è stata variata solo la destinazione d'uso e viene venduto da persona fisica non più come laboratorio artigianale, bensì come autorimessa o, meglio box auto; inoltre la vendita viene perfezionata oltre cinque anni dalla data di acquisto".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Preliminarmente, si evidenzia che l'istanza in esame è inammissibile e non produttiva degli effetti tipici dell'interpello, in quanto:

- non contiene la "circostanziata e specifica descrizione del caso concreto e personale" da trattare ai fini tributari (articolo 3, comma 1, lett. b del D.M. 209 del 24.6.2001).

Nella fattispecie in esame, i termini della questione vengono, infatti, riportati in maniera del tutto generica ed astratta, omettendo dati ed elementi necessari per la soluzione della problematica, in particolare, non emergono nel dettaglio i mutamenti subiti nel tempo, sotto il profilo fiscale e catastale, dall'immobile in questione;

- si ritengono insussistenti le "obiettive condizioni di incertezza" (art. 3, comma 5, D.M. 209/2001), stante l'ampia prassi di seguito richiamata, consultabile presso il sito www.agenziaentrate.it, servizio di documentazione tributaria, nonché presso gli uffici locali di questa Agenzia.

Comunque, a mente della Circolare n. 99/2000 - emanata dal Ministero delle Finanze -

sempre che trattasi di immobile appartenente al patrimonio personale dell'istante in quanto persona fisica e non imprenditore, come parrebbe indicato nell'istanza, si fa presente quanto segue.

- L'art. 67, comma 1, del DPR n. 917/1986, prevede:

1. Sono redditi diversi se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente:

a) [...];

b) le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le 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, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante;

Al riguardo, si osserva che nel caso di specie, come si evince dalla D.I.A. allegata, l'istante provvederà alla divisione e cambio della destinazione d'uso dell'immobile in questione da laboratorio artigianale ad autorimessa.

In definitiva, l'istante procederà ad un frazionamento dell'unità immobiliare già esistente ed ad un successivo classamento delle nuove unità immobiliari (box auto), creati a seguito dei lavori di ristrutturazione, con il cambio di destinazione d'uso.

Infatti, come previsto dall'allegato B alla Circolare n. 1/2006 della Agenzia del Territorio, l'attribuzione di nuovi classamenti viene operata in tutti i casi di nuova

costruzione e nelle variazioni del patrimonio esistente concernenti la geometria ovvero i caratteri intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare, incidenti sulla rendita catastale.

Tale allegato prosegue nella lettera A) con l'elencazione degli interventi che di norma comportano l'obbligo di un aggiornamento catastale, tra cui vengono elencate ai punti:

- "c) le variazioni di superficie delle unità immobiliari, conseguenti di norma ad interventi di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria, senza variazione della sagoma esterna dell'edificio ovvero della costruzione interrata", come ad esempio il frazionamento di una unità immobiliare con generazione di due o più unità;

- "e) le variazioni di destinazione d'uso delle unità immobiliari".

I lavori che l'istante ha intenzione di eseguire porterebbero, quindi, alla realizzazione di nuove unità immobiliari rispetto al preesistente immobile, edificando in tal modo una struttura con nuove e distinte individualità.

Il contesto normativo, previsto dall'art. 67 del Tuir, induce a ritenere che gli immobili plusvalenti debbano presentare un carattere di novità nell'arco temporale considerato, nel senso che siano venuti ad esistere nel patrimonio del cedente nel quinquennio antecedente la vendita.

Quindi, non è di per sé sufficiente la denominazione formale, diversa da quella di "costruzione" (ad es. di "ristrutturazione edilizia") attribuibile sulla base della normativa edilizia ad un determinato intervento, per escludere la tassabilità della plusvalenza in caso di vendita dell'immobile su cui sono stati eseguiti i lavori.

Pertanto, anche un radicale intervento di restauro, in grado di modificare

completamente le caratteristiche originarie dell'immobile, pur se formalmente inquadrabile all'interno della categoria della ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31, lettera d) della L. 457/78, può essere suscettibile di attribuire all'immobile quel carattere di novità cui si accennava sopra (cfr. circolari 17/10/2001, n. 90/E, paragrafo 3.3, e 18/01/2002 n. 4/E, paragrafo 3).

Conseguentemente, atteso che nel caso in esame l'immobile è stato acquistato nell'anno 1986, ma solo a partire dall'anno 2006 muterà l'identificazione catastale, (come si evince dalla DIA allegata istanza), si ritiene di poter equiparare la creazione di questa nuova unità immobiliare ad una nuova costruzione.

Ne deriva che, la cessione di tale autorimessa genererà un reddito tassabile, sempre che la stessa venga effettuata a titolo oneroso entro un quinquennio dalla costruzione, in quanto non trattasi di immobile destinato ad abitazione principale del cedente e dei suoi familiari.

IL DIRETTORE REGIONALE AGG.

Dott. Carmelo Ran

