

SETTORE STUDI

STUDI

Tributari



13.05.20

Studio Tributario n. 182-2019/T. Plusvalenze immobiliari: analisi di recenti documenti di prassi e arresti giurisprudenziali

Lo studio intende approfondire alcuni temi di rilevanza notarile riguardanti le plusvalenze immobiliari oggetto di alcuni recenti documenti di prassi e arresti giurisprudenziali. Si analizzerà pertanto la qualifica del soggetto alienante in relazione alla produzione di plusvalenze rilevanti come redditi diversi e/o quali componenti di reddito d'impresa. Verranno approfondite inoltre le criticità che sono emerse nella applicazione di alcune cause di esclusione di cui all'art. 67 lett. b) del Tuir ed infine si verificheranno le particolari modalità che possono essere richieste nella determinazione del costo fiscale del bene oggetto di vendita.

Sommario

Introduzione; 1. Qualifica del soggetto alienante; 1.1 Plusvalenze immobiliari: nel reddito d'impresa e nei redditi diversi; 2. Qualifica del soggetto alienante e delle cause di esclusione da plusvalenze in relazione all'attività edilizia propedeutica al trasferimento oneroso; 2.1 Attività edilizia e qualificazione del reddito; 2.2 Attività edilizia: rilevanza nella determinazione ed emersione delle plusvalenze immobiliari nei redditi diversi; 2.2.1 Redditi diversi: cessione infraquinquennale a seguito di frazionamento edilizio; 2.2.2 Redditi diversi: cessione infraquinquennale a seguito di modifica di destinazione d'uso; 3. Accertamento della sussistenza di cause di esclusione; 3.1.1 Cessione onerosa di fabbricati effettuata dopo 5 anni dall'acquisto: vendita di fabbricati destinati alla demolizione; 3.1.2. Cessione onerosa di fabbricati effettuata dopo 5 anni dall'acquisto: Vendita con riserva della proprietà; vendita a rate 3.1.3 Cessione onerosa di fabbricati effettuata dopo 5 anni dall'acquisto: vendita autonoma di pertinenza di abitazione principale costituente box auto; 3.1.4 Cessione onerosa di fabbricati effettuata dopo 5 anni dall'acquisto: vendita di abitazione dopo l'atto di "trasformazione" della proprietà superficaria in piena proprietà; 3.2 Vendita avente ad oggetto fabbricati pervenuti per successione anche se posta in essere nei cinque anni dal decesso del dante causa; 3.3 Vendita di terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria e di fabbricati

pervenuti per usucapione accertata in sede di mediazione; 4. Elementi costitutivi della fattispecie; Costo di acquisto del bene oggetto dell'operazione; 4.1. Beni pervenuti per donazione; 4.2 Applicazione della disciplina anche agli altri atti a titolo gratuito e alla categoria più ampia degli atti senza corrispettivo; 4.3 Operazioni concluse per un corrispettivo diverso dal danaro; 4.4 Vendita della piena proprietà dopo l'acquisto separato di nuda proprietà e di usufrutto.

(Approvato dalla Commissione Studi Tributarî il 31/01/2020)

Il documento completo è disponibile nell'allegato

Studio Tributario n. 182-2019/T

Francesco Raponi

note legali

I testi pubblicati sono di proprietà del Consiglio Nazionale del Notariato e ad uso esclusivo del destinatario. La riproduzione e la cessione totale o parziale effettuata con qualsiasi mezzo e su qualsiasi supporto idoneo alla riproduzione e trasmissione non è consentita senza il consenso scritto della Redazione. Ai sensi dell'art. 5 della legge 633/1941 sul diritto d'autore, i testi di legge e degli atti ufficiali dello Stato e delle pubbliche amministrazioni, italiane o straniere, non sono coperti da diritto d'autore; tuttavia l'elaborazione, la forma e la presentazione dei testi stessi si intendono protette da copyright.

CNN Notizie a cura di
Giulio Biino

Responsabile
Massimiliano Levi

Coordinamento di Redazione
Francesca Minunni, Chiara Valentini

Redazione
Francesca Bassi, Daniela Boggiali,
Chiara Cinti, Mauro Leo,
Annarita Lomonaco

Contatti

cnn.redazione@notariato.it
www.notariato.it
Trasmissione di Notartel
S.p.A.

WWW.NOTARIATO.IT