

## Speciale Imu

LA TUA CASA | IMPOSTE DI TRASFERIMENTO

# Le vendite

## L'Irpef in agguato sui passaggi di proprietà

PAGINA A CURA DI  
Angelo Busani  
Giorgio Gavelli

Quando si vende un immobile le principali avvertenze sono quelle di avere in regola il titolo d'acquisto, la situazione ipotecaria e quella catastale.

Occorre anzitutto accertare di essere effettivamente titolari di ciò che si vende: spesso capita, infatti, che ci siano dei problemi. C'è chi vende un appartamento con il sottotetto, non avendo mai comprato quest'ultimo; chi pensa di avere un posto auto in cortile, quando si tratta di un'area condominiale e così via.

Sull'immobile non ci devono essere, poi, ipoteche iscritte, né altre formalità pregiudizievoli, come sequestri, pignoramenti, domande giudiziali. Infine, occorre che la situazione catastale sia conforme alla realtà: non è ammesso vendere ciò che in catasto è raffigurato diversamente.

Ma quanto costa, in termini di imposte, cedere una casa? A questa domanda (e limitandosi ai soggetti "privati", non imprenditori) rispondono gli articoli 67 e 68 del Tuir, applicabili anche per gli immobili posseduti all'estero. L'Irpef non scatta quando l'immobile è pervenuto per successione, è stato acquistato o costruito da oltre cinque anni, ovvero è una unità urbana che per la maggior parte del periodo tra l'acquisto o la costruzione e la cessione è stata adibita ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

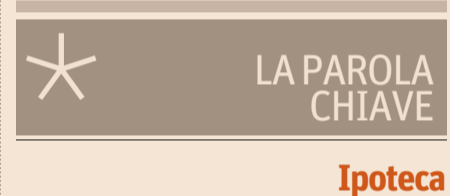
Nell'ipotesi in cui l'immobile (non abitazione principale) derivi da una donazione, la tassazione della plusvalenza scatta se tra la data di acquisto del donante e la cessione del donatario trascorre un periodo non superiore a cinque anni. La plusvalenza si calcola come differenza tra il corrispettivo e il costo di acquisto o di costruzione del cedente (comprensivo delle spese inerenti), ovvero del donante. Gli accertamenti sul valore non sono frequentissimi nelle cessioni da parte di privati, ma è sempre opportuno "validare" il corrispettivo con il ricorso ai valori dell'Osserva-

torio del mercato immobiliare delle Entrate (OMI) o ad una perizia.

Uno dei rischi principali presenti in sede di vendita di immobili è quello di vedersi accettare la cessione di un'area edificabile, che è praticamente sempre imponibile. In particolare ciò accade quando chi acquista demolisce e ricostruisce l'immobile. La natura dell'acquirente (società immobiliare), l'iter edificatorio successivo alla vendita e la vetustà del fabbricato, secondo le Entrate, consentirebbero di "riqualificare" la cessione nel suo "vero" oggetto, ossia l'area edificabile sottostante all'immobile.

La tesi è quindi che mentre per l'acquirente è e rimarrà per sempre una cessione di immobile, solo per il venditore si "trasforma" nella cessione di un'area. Così il Fisco fa valere di volta in volta il dato formale o quello sostanziale a seconda della maggiore tassazione conseguente.

Sulla questione la giurisprudenza delle commissioni di merito è piuttosto oscillante e



● L'ipoteca è un diritto reale di garanzia che riguarda, principalmente, beni immobili o mobili registrati. Esso non comporta la perdita del possesso da parte del debitore proprietario del bene oggetto della garanzia. Nell'ordinamento italiano l'ipoteca è regolata dagli articoli 2808 e seguenti del Codice civile. Secondo il codice, l'ipoteca è un diritto reale di garanzia su una cosa altrui, costituito per fungere da garanzia di un credito

la Cassazione non si è ancora pronunciata. Spesso gli uffici "vengono incontro" ai contribuenti che vogliono aderire all'accertamento, calcolando la plusvalenza sostituendo al costo di acquisto (o di successione) del fabbricato, un valore "aggiornato", ricorrendo agli Omi simili. Quel che è certo è che, in situazioni simili, nel programmare la cessione, ed in particolare nel quantificare il corrispettivo, il venditore non può disinteressarsi di cosa intende fare l'acquirente dell'immobile, perché il suo carico fiscale cambia radicalmente a seconda dei casi, ed occorre tenerne conto in sede di trattativa.

Se le imposte finora descritte interessano il venditore, ma non hanno conseguenze in capo all'acquirente, vi sono invece alcuni casi nei quali anche l'acquirente è interessato dalle imposte dovute dal venditore, in quanto vi potrebbe essere un'eventualità di doverne rispondere.

Si pensi anzitutto alle imposte inerenti il titolo d'acquisto con il quale il venditore è divenuto proprietario di ciò che vende: è bene accertarsi che le vicende fiscali inerenti l'acquisto del venditore siano chiuse in quanto, come detto, in caso d'inadempimento del venditore ai propri obblighi fiscali, in taluni casi il fisco può appunto chiederne conto all'acquirente.

Un caso frequente è quello di chi vende la casa (acquistata con l'agevolazione "prima casa") prima del decorso di cinque anni dall'acquisto: se costui non ricompra un'altra abitazione principale entro un anno, si verifica la decadenza dall'agevolazione concessa in sede di acquisto e il fisco recupera le imposte ordinarie e commina pure una sanzione. Ebbene, se il venditore non paga, l'acquirente potrebbe trovarsi con le dita in una trappola: è per questo che la prassi professionale notarile consiglia, a tutela dell'acquirente, l'effettuazione di un deposito nelle mani del notaio (di importo pari alla maggiore imposta e alla sanzione) fino a che il venditore non ricompra.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Quando il corrispettivo non fa reddito  
Niente tasse per gli appartamenti ereditati,  
acquistati o costruiti da oltre cinque anni

32

Per dubbi e indicazioni scrivete a  
norme@ilsole24ore.com,  
@ilsole24ore.com,  
la casella del Sole 24 Ore dedicata  
a contribuenti e professionisti

## DOMANDE

### Usufrutto e nuda proprietà, quando l'acquisto è separato

Come ci si comporta in caso di cessione di immobile (non abitazione principale) in cui la nuda proprietà e l'usufrutto siano stati acquistati in tempi diversi? In particolare, come si calcolano i cinque anni? Per l'Agenzia, se il consolidamento è avvenuto per effetto della morte dell'usufruttuario, ha rilievo il momento d'acquisto della nuda proprietà (risoluzione 218/E/2008). Qualora, invece, l'usufrutto sia stato acquistato separatamente, i calcoli vanno effettuati distintamente su nuda proprietà ed usufrutto, per vedere se e quale tra questi diritti reali sia stato ceduto prima del trascorrere dei cinque anni dal suo acquisto. In caso positivo, anche la plusvalenza si calcola specificatamente sul singolo diritto, applicando al corrispettivo di vendita gli appositi coefficienti allegati al Dpr 131/86 (risoluzione 188/E/2009).

### Il quinquennio decorre con il tetto del rustico

Anni fa abbiamo acquistato un immobile "al grezzo", oggi intendiamo rivenderlo. Come si applica l'articolo 67 del Tuir? Accade frequentemente che non venga ceduto un immobile già finito, ma il cosiddetto "rustico" o "grezzo", catastalmente contraddistinto dalla categoria "F". Ai fini della tassazione, occorre distinguere tra terreno e fabbricato, con quest'ultimo che si configura (in base all'articolo 2645-bis del Codice civile) quando il "rustico" è dotato di mura perimetrali e di copertura completa (risoluzione 23/E/09). Per l'Agenzia è da tale momento (ove successivo all'acquisto) che inizia a decorrere il quinquennio indicato dall'articolo 67.

### La cessione dell'uso è imponibile

La cessione del diritto di usufrutto è imponibile? Sì, perché ai sensi del comma 5 dell'articolo 9 del Tuir agli atti di costituzione o trasferimento dei diritti reali di godimento si applicano le stesse disposizioni della cessione della proprietà.

### Contratto risolto per evitare il «rischio» della donazione

Devo vendere una casa ricevuta per donazione. L'acquirente mi dice che la sua banca non accetta l'ipoteca su una casa donata. Cosa devo fare? Spesso, se nella storia "recente" di un immobile c'è una donazione, storcono il naso sia l'acquirente, sia la banca per timore di essere coinvolti in una controversia tra gli eredi del donante. La soluzione più radicale, e generalmente accettata da notai e banche acquirenti, è quella di far luogo a un contratto di risoluzione della donazione, con l'effetto pratico che la vendita non viene più effettuata dal donatario, ma dal donante, e con la conseguenza che, in tal caso, il bene venduto viene "ripulito" dall'episodio da cui avrebbero potuto sorgere contestazioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I CASI

### Agevolazioni prima casa se il possesso dura 5 anni

Occorre fare attenzione se si vende l'immobile dopo aver fruito, per il suo acquisto, delle agevolazioni "prima casa" di cui alla nota II-bis della Tariffa, Parte Prima, allegata al Dpr 131/1986. Il comma 4 di tale disposizione stabilisce che le agevolazioni decadono in caso di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito dell'immobile prima del decorso del termine di cinque anni dal suo acquisto a meno che il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale. In caso di violazione, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30% delle stesse imposte.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Stabili all'estero, cessione con imposta sostitutiva

È possibile evitare di dichiarare in Unico la plusvalenza da cessione di immobile infrakinquennale - fruendo tra l'altro di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle relative addizionali pari al 20% - chiedendo al notaio, all'atto della cessione, di applicare l'articolo 1, comma 496, della legge 266/05. Il venditore, in questo caso, fornisce il calcolo della plusvalenza al notaio, che provvede all'applicazione e al versamento dell'imposta, nonché alla comunicazione dei dati alle Entrate. Questa forma d'imposizione sostitutiva (conveniente se non ci sono rilevanti oneri deducibili o detrazioni da far valere) è applicabile anche nella vendita di immobili siti all'estero, ma solo se l'atto è stipulato in Italia (Risoluzione 143/E/2007).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Dati catastali coerenti con lo stato dell'edificio

Non è possibile vendere qualsiasi tipologia di edificio se non ci sia una perfetta coincidenza tra il suo stato di fatto e la sua situazione catastale. In altri termini, non si può vendere un'abitazione che sia classificata come ufficio o un'autorimessa che sia classificata come negozio. Pertanto, in caso di difformità tra la realtà effettiva e il censimento catastale bisogna procedere alla regolarizzazione, che deve passare anche attraverso il Comune se, sistemando la planimetria o il classamento, ci si accorge che sono stati eseguiti interventi non autorizzati. Anche l'intestazione catastale deve esattamente coincidere con l'effettiva titolarità del bene che si intende vendere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Tassazione della plusvalenza da cessione di fabbricati da parte di soggetti Irpef (art. 67 Tuir)

CESIONE DI	TRATTAMENTO FISCALE
1 Unità immobiliare urbana che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione è stata adibita ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari	NON IMPONIBILE IRPEF
2 Unità immobiliare diversa dalla precedente ricevuta per successione	NON IMPONIBILE IRPEF
3 Unità immobiliare diversa da quella di cui alla lettera A ricevuta per donazione	IMPONIBILE IRPEF (*) se tra la data di acquisto/costruzione del donante e la cessione da parte del donatario trascorre un periodo? 5 anni
4 Unità immobiliare diversa dalle precedenti	IMPONIBILE IRPEF (*) se la cessione interviene non oltre il quinto anno dall'acquisto o dalla costruzione

Nota: (\*) possibile l'applicazione in via facoltativa dell'imposta sostitutiva del 20% su richiesta al notaio

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Cerco Casa!



### A.A.A. OCCASIONISSIMA.

Biliardo, bella presenza, desideroso di essere acquistato, cerca coppia o single, purché con casa adeguata, scopo piacevoli serate da passare in compagnia.

Biliardi nuovi, usati, antichi.

www.ursusbiliardi.com  
info@ursusbiliardi.com  
Tel. +39 0587 475100  
Fax +39 0587 475195

URSUS  
BILIARDI  
MADE IN ITALY

### ATB Mobilità S.p.a.

via Monte Gleno, 13,  
24125 Bergamo  
PROCEDURA APERTA  
Telefono 035-364211 Fax 035-346211  
e-mail: info@atb.bergamo.it.  
Responsabile del Procedimento:  
Dott. Giuseppe Ventre.  
CIG 5277327BFT - CPV 65310000-9.  
È indetta procedura aperta per la fornitura di energia elettrica, a libero mercato, ai sensi dell'art. 55 del D.lgs. 163/2006 per un periodo di 24 mesi eventualmente prorogabile per ulteriori 12 mesi.  
L'importo complessivo stimato dell'appalto è pari ad euro 900.000,00 oltre IVA.  
Il Disciplinare di gara e relativi allegati sono scaricabili dal sito internet http://www.atb.bergamo.it.  
Termine ultimo per il ricevimento delle offerte: 4/10/2013 ore 17.00.  
IL DIRETTORE GENERALE  
Gian Battista Scarfone

www.ilsole24ore.com

NEW

24 ORE  
SOFTWARE

Seminari Formativi Gratuiti  
per le imprese che non hanno  
tempo da perdere

## Conservazione sostitutiva e fatturazione elettronica

Punto della situazione normativa e supporto tecnologico per un'impresa snella, veloce ed organizzata

con la collaborazione  
dell'Avv. Benedetto Santacroce

Padova | Roma | Webinar Live

ESA  
SOFTWARE  
SOLUZIONI D'IMPRESA

visita il sito  
www.24oresoftware.com/imprese

GRUPPO 24 ORE