

Immobili. Le regole sulla tassazione dopo la vendita

L'incasso obbliga alla dichiarazione della plusvalenza

Conta il pagamento avvenuto nel 2012

A CURA DI
**Siro Giovagnoli
Emanuele Re**

Proventi da vendite immobiliari al banco di prova delle dichiarazioni dei redditi 2013. Con la prima scadenza del 730 ormai alle porte per chi presenta il modello attraverso il sostituto d'imposta e con l'avvio della stagione di Unico, i contribuenti devono prestare molta attenzione al regime di tassazione applicabile se hanno ceduto fabbricati e terreni incassando i proventi nel periodo d'imposta 2012.

La tassazione riguarda anche gli atti stipulati negli anni precedenti, sempre però per i corrispettivi incassati nel 2012. Si applica, infatti, il **principio di cassa** e quindi le **plusvalenze** vanno dichiarate qualora e nella misura in cui sia stato percepito il corrispettivo della vendita, fatta eccezione per la **tassazione sostitutiva** che si sconta in sede di stipula dell'atto. Nella quantificazione delle plusvalenze, che si calcolano generalmente come differenza tra il corrispettivo di cessione e il prezzo di acquisto del bene maggiorato dei costi inerenti, vanno considerate anche le disposizioni che hanno consentito, dal 2001 in poi, di affrancare il valore del bene con la conseguente contrazione del plusvalore tassabile (si veda l'articolo a lato).

(articolo 36, comma 2, del Dl 223/2006). Il regime impositivo naturale è quello della tassazione separata, con indicazione della plusvalenza nella sezione II del quadro RM di Unico o, per chi presenta il 730, nel rigo D7 inserendo, in colonna 1, il codice «6». Il contribuente può, tuttavia, optare per la tassazione ordinaria barrando l'apposita casella, facendo così confluire la plusvalenza nel reddito complessivo.

Vanno sempre dichiarate, inoltre, le cessioni di terreni ed edifici a seguito di lottizzazioni o di opere finalizzate a rendere i terreni stessi edificabili, indipendentemente dal fatto che siano stati precedentemente acquistati o siano pervenuti al cedente a titolo gratuito. Si tratta in sostanza dei terreni lottizzati e di quelli sui quali, in assenza di un procedimento di lottizzazione, vengono svolte attività finalizzate a renderli edificabili.

Per queste plusvalenze l'unico regime ammesso è quello della tassazione ordinaria. I corrispettivi di cessione percepiti nel 2012 e le relative spese vanno indicati rispettivamente nelle colonne 1 e 2 del rigo RL5 di Unico Pf 2013. Per chi presenta il modello 730/2013, questi dati vanno riportati nel rigo D4 del modello dove va indicato in colonna 1 il codice «1». Anche in questo caso, la plusvalenza confluisce nel reddito complessivo del contribuente.

Entro i cinque anni

Le cessioni di fabbricati e di terreni diversi da quelli edificabili e lottizzati scontano la tassazione Irpef, come redditi diversi, soltanto se avvenute entro i 5 anni dall'acquisto e a condizione che gli immobili non siano stati acquistati per successione. Vanno tassate anche le vendite di fabbricati e terreni ricevuti in donazione, con decorrenza del quinquennio dalla data di acquisto da parte del donante.

Sono escluse da tassazione le cessioni infraquinquennali di 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. Tali plusvalenze trovano spazio, come differenza tra i corrispettivi percepiti nel 2012 e il corrispondente prezzo di acquisto aumentato dei costi inerenti, nel rigo RL6 dell'Unico Pf 2013 o nel rigo D4 del 730/2013, dove va inserito in colonna 1 il codice «2». In questo modo i plusvalori confluiscono nel reddito complessivo del contribuente scontando la tassazione ordinaria Irpef.

Non vanno dichiarate, invece, le cessioni per le quali è stata esercitata l'opzione per la tassazione sostitutiva del 20% in sede di stipula dell'atto notarile.



Terreno lottizzato

● Ai fini dell'articolo 67, comma 1, lettera a), del Tuir, la lottizzazione si configura quando il Comune ha approvato il piano attuativo ed è stata stipulata la relativa convenzione di lottizzazione, dato che questa - con la previsione degli oneri a carico del privato relativi all'urbanizzazione dell'area - completa l'iter amministrativo. In altri termini, la lottizzazione risulta realizzata con la semplice approvazione dell'iter burocratico, senza la necessità della effettiva esecuzione di opere nei terreni (risoluzione 319/E/2008).

La compilazione

L'indicazione delle plusvalenze immobiliari nel modello 730 e in Unico

IL TERRENO LOTTIZZATO

01 | LA CESSIONE CON RIVALUTAZIONE

- Nel 2012 Claudio Bianchi ha ceduto un terreno lottizzato incassando il corrispettivo di **250mila euro** e ha beneficiato della rivalutazione del costo dell'area versando l'imposta sostitutiva del 4% sul valore di perizia di **238mila euro** (imposta sostitutiva di **9.520 euro** versata in unica soluzione)
- La plusvalenza tassabile è pari alla differenza tra il corrispettivo di cessione (**250mila**) e il valore rivalutato incrementato del costo sostenuto dal cedente per la perizia di stima di **2mila euro** (**238mila + 2mila = 240mila**)

02 | LA COMPILAZIONE DEL 730

La plusvalenza ammonta quindi a **10mila euro** (**250mila - 240mila**). Il contribuente, che presenta il modello 730/2013, dovrà dichiarare la plusvalenza nel quadro D di questo modello (rigo D4)

QUADRO D - ALTRI REDDITI			
SEZIONE I - REDDITI DI CAPITALE, LAVORO AUTONOMO E REDDITI DIVERSI			
UTILE ED ALTRI PROVENTI EQUIPARATI	TIPO DI REDDITO	REDDITI	IRPEF
D1	REDDITI DI CAPITALE		
D2	ALTRI REDDITI DI CAPITALE		
D3	REDDITI DERIVANTI DA ATTIVITÀ ASSIMILATE AL LAVORO AUTONOMO		
D4	REDDITI DIVERSI	1	2
		250.000,00	240.000,00

03 | LA COMPILAZIONE DI UNICO

Poiché ha usufruito dell'affrancamento dell'area, il contribuente sarà tenuto a presentare Unico Pf 2013 entro la scadenza, compilando il frontespizio e la sezione ad hoc del quadro RM

Sez. X - Rivalutazione del valore dei terreni ai sensi dell'art. 2 D.L. n. 282 del 2002 e successive modificazioni	Valore rivalutato	Imposta sostitutiva dovuta	Imposta versata	Imposta da versare	Ritassezione	Versamento cumulativo
RM20	238.000,00	9.520,00	9.520,00	0,00	0,00	0,00
RM21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RM22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

L'APPARTAMENTO

01 | L'INCASSO

Nel corso del 2012 Mario Rossi ha incassato il corrispettivo di **210mila euro** relativo alla vendita di un appartamento che aveva acquistato nel 2009

02 | LA VENDITA INFRAQUINQUENNALE

- La situazione configura una cessione infraquinquennale di un fabbricato che non è stato adibito ad abitazione principale del cedente o di un suo familiare per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la vendita
- Il contribuente dovrà assoggettare a tassazione la plusvalenza calcolata come differenza tra il corrispettivo percepito (**210mila euro**) e il prezzo di acquisto maggiorato dei costi inerenti (**195mila euro**)

03 | L'INDICAZIONE IN UNICO

Il contribuente non aveva optato per la tassazione sostitutiva in sede di stipula del rogito notarile e, di conseguenza, la plusvalenza stessa dovrà essere dichiarata, comereddito diverso, nel quadro RL del modello Unico Pf 2013 (in quanto il diretto interessato non ha i requisiti per presentare il modello 730) contribuendo così a formare il reddito complessivo nel quadro RN

SEZIONE II-A		Redditi		Spese	
RL5	Corrispettivi di cui all'art. 67, lett. a) del Tuir (lottizzazione di terreni, ecc.)	1	2		
RL6	Corrispettivi di cui all'art. 67, lett. b) del Tuir (rivendita di beni immobili nel quinquennio)			210.000,00	195.000,00
RL7	Corrispettivi di cui all'art. 67, lett. c) del Tuir (cessioni di partecipazioni sociali)				
RL8	Proventi derivanti dalla cessione totale o parziale di aziende di cui all'art. 67, lett. h) e i-bis) del Tuir				
RL16	Compensi derivanti dall'assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere				
RL17	Redditi determinati ai sensi dell'art. 71, comma 2-bis del Tuir				
RL18	Totale (somma degli importi da rigo RL5 a RL7)			210.000,00	195.000,00
RL19	Reddito netto (col. 1 rigo RL18 - col. 2 rigo RL16; sommare l'importo di rigo RL19 agli altri redditi Irpef e riportare il totale al rigo RN1 col. 5)			15.000,00	
RL20	Ritenute d'acconto (somma delle ritenute e riportare il totale al rigo RN2 col. 4)				

QUADRO RN IRPEF		Reddito di riferimento		Credito per fondi comuni		Perdite compensabili		Reddito minimo da partecipazione in società non operative	
RN1	REDDITO COMPLESSIVO	1	2	3	4	5	6	7	8
RN2	Oneri deducibili								
RN3	REDDITO IMPONIBILE (RN1 col. 5 + RN1 col. 2 - RN1 col. 3 - RN2 col. 3)								
RN4	REDDITO IMPONIBILE (RN1 col. 5 + RN1 col. 2 - RN1 col. 3 - RN2 col. 3; indicare zero se il risultato è negativo)								

Affrancamento con imposta sostitutiva

La rivalutazione già effettuata riduce il prelievo

Le plusvalenze immobiliari sono costituite, in via generale, dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo. Si tratta, per esempio, degli oneri fiscali sostenuti per l'acquisto dell'immobile, delle spese notarili e delle eventuali spese di mediazione. Sono previste, tuttavia, regole specifiche che variano a seconda della tipologia e della modalità di acquisizione del bene. Per le cessioni infraquinquennali di fabbricati e terreni non edificabili acquistati per donazione, si assume come prezzo di acquisto o costo di costruzione quello sostenuto dal donante. Un aspetto da monitorare nella quantificazione delle plusvalenze è rappresentato dall'applicazione del principio di cassa con la conseguenza che nei casi di dilazione o rateazione del pagamento del corrispettivo, la plusvalenza viene determinata con riferimento alla parte del costo o valore di acquisto proporzionalmente corrispondente alle somme percepite nel periodo d'imposta. Di conseguenza nel 730/2013 o in Unico Pf 2013 vanno dichiarati solo gli importi riscossi nel 2012, rimandando ai successivi periodi d'imposta la dichiarazione di quelli non incassati.

Per i terreni lottizzati o sui quali sono state eseguite opere per renderli edificabili, qualora gli stessi siano stati acquistati oltre cinque anni prima dell'inizio delle citate operazioni, si deve assumere come prezzo di acquisto il valore normale del terreno al quinto anno anteriore. Se questi terreni sono stati acquistati a titolo gratuito si deve tener conto, in-

vece, del valore normale del terreno alla data di inizio delle operazioni che danno luogo a plusvalenza. Infine, con riferimento al calcolo delle plusvalenze, assumono particolare rilevanza le norme che hanno consentito in questi anni di affrancare il valore delle aree con il pagamento dell'imposta sostitutiva del 4%, introdotte per la prima volta nel 2001 e riproposte con successivi provvedimenti legislativi. Da ultimo, l'articolo 1, comma 473, della legge 228/2012 ha previsto la possibilità di rivalutare i terreni posseduti alla data del 1° gennaio 2013, perfezionando gli adempimenti entro il prossimo 1° luglio 2013. L'effetto di questa agevolazione consiste nella rivalutazione del valore di acquisizione dell'immobile con conseguente riduzione della plusvalenza da assoggettare a tassazione.

1° luglio

La prossima scadenza
Il termine per asseverare la perizia e versare l'imposta sostitutiva

Per quanto riguarda le spese, invece, vanno calcolate proporzionalmente ai corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta, anche se già interamente sostenute, con ulteriore loro scomputo proporzionale nelle successive dichiarazioni dei redditi. Così se nel 2012 è stato stipulato un rogito che prevede il pagamento del corrispettivo per 70mila euro nel 2012 e per i restanti 30mila euro nel 2013, la spesa che va scomputata dal corrispettivo incassato nel 2012 sarà pari al 70% dell'intero prezzo di acquisto dell'immobile. Passando ai terreni edificabili, il valore di acquisto incrementato di ogni altro costo inerente deve essere rivalutato in base alla variazione dell'indice Istat sommando, all'importo così ottenuto, l'eventuale Invim pagata. Se questi terre-

rimetto degli immobili cui appunto va applicata l'Imu. Nonostante questo, si può fondatamente ritenere che, al di là del campo dell'indennità di espropriazione (dove non può non aver rilievo lo specifico stato di un dato immobile), e quindi nel campo tributario, dell'edificabilità «di fatto» si possa dimenticare, al cospetto della definizione di edificabilità sopravvenuta con il Dl 223/2006: quanto all'Ici/Imu, la norma del 2006 senz'altro abroga quella precedente; mentre la sentenza della Cassazione interviene nel 2013 ma con riferimento a una fattispecie di plusvalenza maturata nel 1999 e giudicata in primo grado nel 2005.

Anche perché, se il concetto di edificabilità «di fatto» fosse vigente, su questo spinoso tema regnerebbe l'incertezza invece della chiarezza portata dal legislatore del 2006: non si saprebbe se la vendita di queste aree sia soggetta a Iva o a imposta di registro, se la vendita generi plusvalenza tassabile in capo al venditore, e se in sede di donazione e si successione - si possano utilizzare o meno i coefficienti di valutazione catastale.

ULTIMO COMMA

Il perimetro normativo dell'area edificabile

di **Angelo Busani**

La sentenza 5166/2013 della Cassazione riporta in auge il concetto di edificabilità «di fatto». Il concetto era già stato definito, tra l'altro, dalla sentenza 9131/2006 della Suprema Corte, secondo la quale si ha edificabilità «di fatto» quando il terreno - pur non essendo urbanisticamente pianificato - può avere una vocazione edificatoria, che

«si identifica attraverso una serie di fatti indici quali, tra l'altro, la vicinanza al centro abitato, lo sviluppo edilizio assunto dalle zone adiacenti, l'esistenza di servizi pubblici essenziali, la presenza di opere di urbanizzazione primaria, il collegamento con centri urbani già organizzati». La sentenza 5166/2013 ora aggiunge come altro indice «l'esistenza di qualsiasi altro elemento obiettivo di incidenza sulla destinazione

urbanistica, quale, ad esempio, in un'area agricola, l'ottenimento di «una concessione edilizia per il recupero di fabbricati civili con opera di demolizione nuova costruzione». In precedenza, alle stesse conclusioni era giunta la sentenza 7950/2003 e la pronuncia a Sezioni unite 172 del 23 aprile 2001.

Sul piano legislativo, l'articolo 37, comma 3, del Dpr 327/2001 (il Testo unico dell'espropriazione

per pubblica utilità) aveva stabilito che ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio «si considerano le possibilità legali ed effettive di edificazione». Mentre l'articolo 2 del Dlgs 504/1992 (la legge istitutiva dell'Ici) aveva definito l'area edificabile come quella «utilizzabile a scopo edificatorio...in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità

di espropriazione per pubblica utilità». Per dirimere i contrasti interpretativi verificatisi a ogni livello, l'articolo 36, comma 2, del Dl 223/2006 ha definitivamente sancito che «un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo».

Insomma, poiché è stato finalmente definito cosa si intende per «area edificabile», ogni rilevanza dell'edificabilità «di fatto» dovrebbe essere sopita.

Almeno due dati contrastano, però, con questa conclusione: non solo la sentenza 5166/2013 della Cassazione, ma anche il fatto che la normativa introduttiva dell'Imu «propria» e dell'Imu «sperimentale» (l'articolo 13, commi 1 e 2, del Dl 201/2011) ha fatto testuale rimando, tra l'altro, all'articolo 2 del Dlgs 504/1992 in tema di Ici (e quindi anche al concetto di edificabilità «di fatto»), per definire il pe-

rimetto degli immobili cui appunto va applicata l'Imu.

Nonostante questo, si può fondatamente ritenere che, al di là del campo dell'indennità di espropriazione (dove non può non aver rilievo lo specifico stato di un dato immobile), e quindi nel campo tributario, dell'edificabilità «di fatto» si possa dimenticare, al cospetto della definizione di edificabilità sopravvenuta con il Dl 223/2006: quanto all'Ici/Imu, la norma del 2006 senz'altro abroga quella precedente; mentre la sentenza della Cassazione interviene nel 2013 ma con riferimento a una fattispecie di plusvalenza maturata nel 1999 e giudicata in primo grado nel 2005.

Guida ai CONTROLLI FISCALI

Tutte le soluzioni operative in tema di accertamento, contenzioso e riscossione

La rivista si caratterizza per il taglio pratico-operativo tipico del metodo Frizzera, un'ampia e autorevole rassegna di questioni e casi concreti di accertamento e i preziosi contributi dei principali esponenti del mondo delle istituzioni.

Grazie alla nuova versione digitale ottimizzata per iPhone e iPad* è consultabile anche su PC, novità, norme, prassi e giurisprudenza sono sempre a Sua disposizione!

Oltre alla rivista cartacea e alla nuova versione digitale compresi nell'abbonamento:

- il Codice dell'Accertamento e dei Controlli Fiscali
- il Codice della Riscossione
- i 4 Dossier monografici on line
- l'accesso al sito www.sistemafrizzera24.it con servizi esclusivi riservati agli abbonati

Scopra l'OFFERTA SPECIALE all'indirizzo: offerte.ilssole24ore.com/gcf

GRUPPO 24ORE

SistemaFrizzera24