

## **IMPOSTA SOSTITUTIVA SULLE PLUSVALENZE IMMOBILIARI** **art. 1 comma 496 legge 23 dicembre 2005 n. 266**

**496.** In caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni e di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, all'atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al notaio, in deroga alla disciplina di cui all'articolo 67 comma 1 lettera b del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al DPR 22 dicembre 1986 n. 917 e successive modificazioni, sulle plusvalenze realizzate si applica un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito del 12,50 per cento. A seguito della richiesta, il notaio provvede anche all'applicazione e al versamento dell'imposta sostitutiva della plusvalenza di cui al precedente periodo, ricevendo la provvista dal cedente.

Il notaio comunica altresì all'Agenzia delle entrate i dati relativi alle cessioni di cui al primo periodo, secondo le modalità stabilite con provvedimento del direttore della predetta Agenzia.

### **Premessa**

Nel caso di cessione a titolo oneroso di beni immobili nelle ipotesi considerate dall'art. 67 primo comma lett. b del TUIR di cui al DPR. 917/1986, la plusvalenza (cioè la differenza tra il prezzo di acquisto o di costruzione aumentato di ogni altro costo inerente ed il prezzo di rivendita) costituisce reddito imponibile e quindi deve essere denunciata nella dichiarazione dei redditi.

In alternativa, dal 1 gennaio 2006 l'art. 1 comma 496 legge 23 dicembre 2005 n. 266 (legge finanziaria 2006) consente di assoggettare tale plusvalenza a un'imposta sostitutiva sul reddito pari al 12,50% con conseguente venire meno dell'obbligo della sua denuncia nella dichiarazione dei redditi.

### **Presupposto soggettivo**

Il cedente deve essere un soggetto IRPEF che non agisce nell'esercizio di impresa e/o professione per il quale la plusvalenza realizzata costituisca un reddito diverso. Infatti la norma in oggetto fa espresso riferimento all'art. 67 del TUIR norma che a sua volta disciplina i cd. redditi diversi ossia i redditi assoggettati ad Imposta sul reddito delle persone fisiche che non costituiscano redditi di capitale ovvero che non siano conseguiti nell'esercizio di arti o professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice.

Restano pertanto escluse dall'applicazione di detta disciplina:

- le cessioni nelle quali cedente sia una società di capitali, una società cooperativa, un ente pubblico o comunque un ente che sia soggetto ad IRES;
- le cessioni nelle quali cedente sia un soggetto che agisca nell'esercizio della propria attività di impresa o professionale (ad esempio un imprenditore individuale: in questo caso infatti la plusvalenza costituisce reddito di impresa).

### **Presupposto oggettivo**

Oggetto di cessione debbono essere i beni considerati nell'art. 67 primo comma lett. b del TUIR norma espressamente richiamata dall'art. 1 comma 496 legge 266/2005 e precisamente:

- a) i fabbricati di ogni tipo e con qualsiasi destinazione acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi:
  - quelli acquisiti per successione o donazione;

- 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;
- b) i terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, acquistati da non più di cinque anni, esclusi, peraltro, quelli acquisiti per successione o donazione;
- c) i terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, in ogni caso (a prescindere dal titolo di acquisto e dagli anni trascorsi dall'acquisto e quindi anche quelli acquisiti per successione o donazione ed anche quelli acquistati da più di cinque anni).

### **Presupposto contrattuale**

Deve trattarsi di cessioni a titolo oneroso e risultanti da atto notarile (atto pubblico o scrittura privata autenticata).

Non si applica alle donazioni e divisioni.

La disciplina in oggetto deve ritenersi applicabile sia alle cessioni della piena proprietà che di diritti reali limitati (nuda proprietà, usufrutto, uso).

Per potersi avvalere della disciplina in oggetto, il cedente deve farne espressa richiesta al notaio all'atto della cessione.

Tale richiesta dovrà risultare con apposita clausola da inserire nell'atto.

In mancanza di una espressa manifestazione di volontà del cedente, tornerà applicabile la disciplina ordinaria.

Non è invece necessaria l'indicazione in atto della plusvalenza, essendo sufficiente la semplice richiesta. Tuttavia tale indicazione potrà essere opportuna ai fini della liquidazione della imposta dovuta. Al riguardo potrebbe essere opportuna l'allegazione all'atto di un apposito prospetto sottoscritto per approvazione dal cedente dal quale risultino tutti i dati necessari per il calcolo della plusvalenza e quindi della imposta sostitutiva.

A seguito della richiesta del cedente il notaio provvede:

- a) all'applicazione dell'imposta sostitutiva sulla plusvalenza dichiarata dal cedente medesimo;
- b) al versamento di detta imposta sostitutiva ricevendo provvista dal cedente; per detto versamento dovrà essere utilizzato il modello F24 e il codice tributo 1107 denominato Imposta sostitutiva sulle plusvalenze realizzate dalla cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni e di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione ai sensi della legge 23 dicembre 2005 n. 266 art. 1 comma 496;
- c) a comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alla cessione secondo le modalità stabilite con provvedimento del direttore della predetta Agenzia.

### **Effetti**

L'attivazione della disciplina, oltre agli effetti diretti sulla tassazione della plusvalenza, nel senso di consentire tale tassazione mediante un'imposta sostitutiva del reddito pari al 12,50%, produce altri effetti: infatti l'art. 1 comma 495 se da un lato prevede l'attivazione di controlli straordinari sulle compravendite immobiliari da parte dell'Agenzia delle Entrate e della Guardia di Finanza, dall'altro l'art. 1 comma 498 prevede che questi controlli straordinari come gli accertamenti induttivi ai fini delle imposte sui redditi non possono essere effettuati se i contribuenti si avvalgono della disciplina in oggetto.

### **Calcolo della plusvalenza**

La disciplina è dettata dall'art. 68 primo comma TUIR il quale stabilisce che la plusvalenza di cui all'art. 67 primo comma lett. b alla quale dal 1 gennaio 2006 può applicarsi la imposta sostitutiva del 12,50%, è costituita dalla differenza tra:

- i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta (trattandosi di imposta sostitutiva deve ritenersi che anche nel caso di vendita con prezzo dilazionato, da pagarsi in più periodi di imposta vada comunque considerato l'intero prezzo convenuto);
- il prezzo di acquisto o il costo di costruzione;
- ogni altro costo inerente al bene ceduto (spese notarili, spese per mediazione, spese per interventi edilizi).

### **Testo Unico Imposte dei redditi (TUIR)**

**DPR 22 dicembre 1986 n. 917**

#### **Art. 67 - Redditi diversi**

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, nè in relazione alla qualità di lavoratore dipendente:

a) le plusvalenze realizzate mediante la lottizzazione di terreni o l'esecuzione di opere intese a renderli edificabili e la successiva vendita, anche parziale, dei terreni e degli edifici;

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 o donazione;

- 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;

- nonchè 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;

(omissis)