

IMPOSTE SUL REDDITO

Le plusvalenze immobiliari

di **EVOLUTION**



Ai sensi della lettera a) dell'articolo 67, comma 1, Tuir, determinano un reddito diverso "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".

Al fine di approfondire i diversi aspetti della materia, è stata pubblicata in Evolution, nella sezione "Imposte sul reddito", una apposita Scheda di studio.

Il presente contributo analizza le plusvalenze che si vengono a realizzare dalla cessione di fabbricati e terreni

La prima categoria di reddito diverso è quella connessa alla plusvalenza derivante dal comportamento del contribuente consistente:

- nella lottizzazione di terreni, o
- nell'esecuzione di opere intese a renderli edificabili.

Le due **attività sono fra di loro alternative**, con la conseguenza che **non devono essere necessariamente collegate** tra loro, anzi, possono, come nella maggioranza dei casi si verifica, essere tra loro alternative (cfr. R.M. 7/353/1983, che sebbene riferita all'allora vigente [articolo 76, D.P.R. 597/1973](#), è estendibile anche all'attuale [articolo 67, Tuir](#)).

Affinché si determini un reddito diverso **è tuttavia necessario**, non solo la successiva vendita, totale o parziale, dei terreni ovvero degli edifici, ma anche **che**, in ragione del prezzo di cessione concordato, **si realizzi un plusvalore generato, almeno in parte, grazie a tali precedenti attività**.

Ai fini della determinazione dell'eventuale plusvalenza imponibile, norma di riferimento è l'[articolo 68 Tuir, che al comma 2](#) si occupa di specificare le diverse modalità di tassazione dei terreni lottizzati in relazione al loro titolo di provenienza, andando sostanzialmente ad agevolare le cessioni che non evidenziano un chiaro intento speculativo (ad esempio cessione

di terreno lottizzato pervenuto per successione).

La regola generale prevede che la plusvalenza sia determinata come **differenza tra il corrispettivo percepito e il costo di acquisto** (o valore di carico) del terreno **aumentato di ogni altro costo** inerente. Con particolare riferimento ai terreni oggetto di lottizzazione od opere intese a renderli edificabili, il Legislatore ha previsto specifiche disposizioni per il calcolo del costo (o valore) da assumere per il calcolo della plusvalenza distinguendo i casi di acquisizione del terreno a titolo oneroso o a titolo gratuito.

L'[articolo 67, comma 1, lettera b\) Tuir](#) individua alcune operazioni idonee a produrre una **plusvalenza imponibile**, alcune al verificarsi di determinate condizioni temporali (terreni non edificabili e immobili), altre per presunzione assoluta (terreni edificabili).

In particolare, la prima parte della lettera b) qualifica come imponibile la plusvalenza derivante dalla **cessione a titolo oneroso di beni immobili**, acquistati o costruiti da non più di cinque anni dalla data della vendita.

L'[articolo 68 Tuir](#) individua quale regola generale di determinazione dell'eventuale plusvalenza imponibile, la contrapposizione tra il corrispettivo percepito e il costo d'acquisto o di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro onere sostenuto, se e in quanto inerente al bene predetto.

Per i **fabbricati**, oltre alle usuali regole di tassazione, è ancora azionabile l'articolo 1, comma 496, L. 266/2005 che prevede la possibilità di optare per l'applicazione in sede d'atto, in deroga al regime ordinario, di un'imposta sostitutiva del 20%.

In merito alla **cessione di un terreno non edificabile**, in passato, la **Corte costituzionale**, investita del possibile contrasto di tale presunzione di imponibilità agli articoli 3 e 53 della Costituzione, **ha ritenuto infondata la questione**, ritenendo, di fatto, **plausibile la tassabilità**, in ossequio al principio dell'*id quod plerumque accidit*, della plusvalenza derivante da una cessione infraquinquennale.

Ai sensi dell'[articolo 67, comma 1, lettera b\), Tuir](#), si considerano imponibili le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni.

Il Legislatore quindi individua **nel quinquennio il lasso temporale che presuppone l'intento speculativo da parte del soggetto venditore**.

Ai fini della determinazione dell'eventuale plusvalenza imponibile, norma di riferimento è l'articolo 68 Tuir.

Anche in questo caso, come per i terreni lottizzati, è necessario principalmente fare una distinzione sostanziale in relazione alle modalità di acquisizione degli stessi terreni.

L'articolo 1, comma 496, L. 226/2006 ha, infatti, previsto la **possibilità di optare per l'applicazione in sede d'atto**, in deroga al regime ordinario, **di un'imposta sostitutiva del 20%**.



EVOLUTION Euroconference

Ogni giorno ti diamo le risposte che cerchi,
calde come il tuo primo caffè.

Aggiornamenti, approfondimenti e operatività,
in un unico portale realizzato da professionisti per i professionisti.

[richiedi la prova gratuita per 15 giorni >](#)