

IMPOSTE SUL REDDITO

Il costo degli immobili e terreni pervenuti per donazione

di Sandro Cerato

La **donazione di un fabbricato o di un terreno** comporta in capo al donatario differenti regole per la determinazione del costo di acquisto in caso di successiva vendita ai fini del calcolo della plusvalenza qualificabile tra i redditi diversi di cui all'[articolo 67 Tuir](#).

La disciplina dei **redditi diversi** immobiliari è contenuta nelle **lett. a) e b)** del citato [articolo 67 Tuir](#), secondo cui è necessario distinguere:

- le **plusvalenze rivenienti dalla cessione di immobili e terreni non edificabili**, la cui rilevanza reddituale sussiste solamente se tra il momento in cui il bene è stato acquisito e la successiva cessione sono intercorsi **meno di cinque anni**;
- le **plusvalenze derivanti dalla cessione di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria**, per le quali è prevista in ogni caso la **rilevanza reddituale** a prescindere dal periodo di possesso e dal titolo di acquisto.

È opportuno rammentare che ai fini delle imposte sui redditi, ai sensi dell'[articolo 36, comma 2, D.L. 223/2006](#), *“un'area è da considerarsi 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”* (tale definizione opera anche ai fini dell'Imu/Ici, della Tasi, dell'Iva e dell'imposta di registro)”.

È altresì opportuno ricordare che per i **terreni non edificabili e per gli immobili pervenuti per successione**, anche se tra l'acquisto (successione) e la vendita sono intercorsi meno di cinque anni, la **plusvalenza non assume rilievo ai fini Irpef** (si presume che in tal caso non sussista alcun intento speculativo).

Una volta **verificata la sussistenza del presupposto reddituale**, è necessario determinare la plusvalenza soggetta a tassazione, ed a tal fine l'[articolo 68 Tuir](#) stabilisce, quale regole generale, che **il reddito diverso è quantificato in misura pari alla differenza tra prezzo di cessione e costo di acquisto**.

Mentre per la determinazione del primo dei due parametri non vi sono particolari difficoltà, per l'individuazione del **costo di acquisto** da contrapporre al prezzo di vendita il legislatore distingue in relazione al **titolo di provenienza**.

Mentre nel caso di **acquisto a titolo oneroso** è necessario fare riferimento al **costo sostenuto per l'acquisto** (rivalutato ai fini Istat nel caso di terreni edificabili), particolare attenzione deve

essere posta laddove il **bene provenga da una donazione**. In tal caso, infatti, mancando un costo di acquisto, il legislatore distingue in relazione alla **natura del bene donato**, ed in particolare prevedendo che:

- per gli **immobili la donazione è “trasparente”**, nel senso che il donatario subentra nel medesimo costo fiscale che il bene aveva in capo al donante ([articolo 68, comma 1, ultimo periodo, Tuir](#));
- per i **terreni edificabili** (di cui all'[articolo 67, comma 1, lett. b, Tuir](#), diversi da quelli oggetto di lottizzazione di cui alla precedente a), che nel presente contributo non vengono presi in considerazione) si assume il **valore dichiarato nell'atto di donazione** (aumentato dei costi inerenti e dell'eventuale Invim).

Pertanto, a differenza di quanto accade per gli immobili, la **donazione di un terreno non è neutra ai fini della determinazione del costo**, poiché il donatario prende in carico il bene in base al valore dichiarato nel relativo **atto di donazione** (e quindi ai fini di tale imposta).

È importante osservare che nella [circolare 81/E/2002](#) è stato precisato che, nel caso in cui il **donante** (ma lo stesso principio è esteso in caso di **successione** avente ad oggetto un terreno edificabile) abbia **rivalutato i terreni** ai sensi dell'[articolo 7 L. 448/2001](#) (più volte riproposta nel corso degli anni), qualora il valore risultante dalla **perizia di stima** asseverata redatta dal professionista sia stato utilizzato dal donatario in sede di atto di donazione ai fini delle imposte ipotecarie e catastali, il medesimo valore, sempreché non rideterminato in sede di accertamento o liquidazione, **costituirà valore iniziale per il calcolo della plusvalenza** derivante dall'eventuale cessione eseguita dal donatario.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

Seminario di specializzazione

LA FISCALITÀ DEGLI IMMOBILI

[Scopri le sedi in programmazione >](#)