

## IMPOSTE SUL REDDITO

### **Plusvalenza da cessione box pertinenziale**

di Federica Furlani

L'[articolo 67, comma 1, lett. b, Tuir](#) disciplina la **rilevanza fiscale delle plusvalenze** derivanti dalla **cessione degli immobili ai fini Irpef**.

Accanto al criterio temporale, che esclude da tassazione le plusvalenze realizzate **senza un intento speculativo** (che si presume nel caso in cui tra l'acquisto e la rivendita dell'immobile siano decorsi non meno di cinque anni), è prevista l'**esclusione da imposizione** anche per le **plusvalenze** derivanti dalla cessione di immobili che, **per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto /costruzione e la rivendita, siano stati adibiti ad abitazione principale dal cedente o dai suoi familiari**, a prescindere quindi dal decorso del quinquennio dall'acquisto.

Per la definizione di **abitazione principale** è necessario far riferimento all'[articolo 10, comma 3-bis, Tuir](#) che la definisce come **l'immobile nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari, dimorano abitualmente**.

Quindi la cessione di un immobile **abitativo** utilizzato dal proprietario o dai suoi familiari come abitazione principale per la maggior parte del periodo tra l'acquisto e la vendita, **non genera plusvalenze tassate**.

L'[articolo 10 Tuir](#) sopra citato definisce inoltre **pertinenze** "le cose immobili di cui all'articolo 817 del codice civile, classificate o classificabili in categorie diverse da quelle ad uso abitativo, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale delle persone fisiche", alle quali, se non diversamente disposto, **si applica lo stesso regime giuridico stabilito per la cosa principale**, cui sono legate da un rapporto di strumentalità.

Anche l'Amministrazione finanziaria, con la [circolare 12/E/2007](#), ha confermato che la sussistenza del **vincolo pertinenziale**, da evidenziarsi nell'atto di acquisto, consente di attribuire alla pertinenza (box, cantina, ...) la medesima natura del bene principale.

Qual è pertanto il regime di tassazione dell'eventuale plusvalenza generata dalla cessione della pertinenza di un'abitazione principale? Segue lo stesso regime previsto per quest'ultima?

Di questa fattispecie si è occupata l'Agenzia delle Entrate con la **risposta n. 83 del 22 novembre** scorso, interpellata da un contribuente Alfa che ha prospettato di escludere da tassazione la plusvalenza derivante dalla vendita infraquinquennale del **box auto, pertinenza**

di un immobile adibito ad **abitazione principale** per più della metà del tempo intercorso tra l'acquisto e la cessione.

La conclusione opposta a cui è pervenuta l'Amministrazione finanziaria parte dalla considerazione che **la cessione della sola pertinenza, separatamente dall'abitazione principale, fa venir meno il vincolo di strumentalità funzionale della stessa rispetto al bene principale**, facendo cambiare connotazione all'operazione di realizzo che non può essere considerata come cessione di un immobile assimilato all'abitazione principale.

In altri termini *"il vincolo pertinenziale stabile e duraturo (cfr. citato articolo 10, comma 3 bis, del TUIR) che deve intercorrere tra la cosa principale e la cosa accessoria, è destinato a venir meno nel momento in cui Alfa - esercitando una facoltà che è espressamente riconosciuta al proprietario dall'articolo 818, secondo comma, del codice civile - alieni il box separatamente dall'abitazione principale"*.

Di conseguenza la **plusvalenza** emersa dalla **cessione infraquinquennale del box auto** costituisce a tutti gli effetti un **reddito diverso** ai sensi dell'[articolo 67, comma 1, lett. b\), Tuir](#), con l'obbligo di assoggettare ad Irpef la **differenza tra il corrispettivo percepito e il prezzo di acquisto/costruzione del bene ceduto**, aumentato di ogni altro costo inherente ([articolo 68 Tuir](#)), salvo il contribuente non decida di optare per **l'imposizione sostitutiva del 20%** di cui all'[articolo 1, comma 496, della Legge Finanziaria 2006](#).

L'Agenzia ha avuto infine cura di precisare che la cessione del box prima del decorso dei cinque anni dal suo acquisto determina la **decadenza, limitatamente alla pertinenza, delle agevolazioni previste in materia di prima casa ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali**.

Master di specializzazione

## LA GESTIONE DELLA CRISI D'IMPRESA DOPO L'INTRODUZIONE DEL NUOVO CODICE DELLA CRISI E DELL'INSOLVENZA

[Scopri le sedi in programmazione >](#)