

IMPOSTE SUL REDDITO

Società semplici immobiliari: redditi derivanti dalla cessione di immobili

di **Sandro Cerato**



Nell'ambito dei redditi realizzabili dalla **società semplice immobiliare** rientra, in linea generale, la differenza tra l'ammontare dei corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta e il costo o valore fiscale di acquisto, aumentato dei costi inerenti, per le plusvalenze realizzate mediante la **cessione di terreni (edificabili e agricoli) e/o di immobili**.

Le cessioni di fabbricati (o di terreni agricoli) **posseduti da oltre 5 anni** non generano materia imponibile in capo ai soci della società semplice e, per tale motivo, il reddito derivante dalla cessione di tali immobili **non deve essere nemmeno dichiarato dalla società semplice**.

Di conseguenza, se l'immobile (diverso da un'area suscettibile di utilizzazione edificatoria) è detenuto dalla società semplice da più di cinque anni, all'atto della cessione del medesimo **la società semplice non realizza alcun reddito da trasferire per trasparenza ai singoli soci**.

A norma dell'[articolo 67, comma 1, lett. b\), Tuir](#), la cessione a titolo oneroso di immobili (fabbricati e terreni agricoli) genera un **reddito diverso imponibile**, qualora la vendita avvenga entro 5 anni dalla costruzione (o dall'acquisto) ed il corrispettivo percepito **superi il costo storico di acquisto o costruzione, aumentato dei costi inerenti**.

Affinché la plusvalenza derivante dalla cessione di un fabbricato risulti imponibile come reddito diverso, è necessario che **la vendita avvenga entro 5 anni dall'acquisto o dalla costruzione**. In particolare:

- in caso di **cessione di immobili acquistati presso terzi**, il **quinquennio decorre** dalla data dell'**atto di acquisto** ovvero, se diversa o successiva, da quella in cui si è prodotto l'effetto traslativo del diritto reale (es. acquisto della proprietà in capo al cedente);
- in **caso di cessione di fabbricati** costruiti dal cedente, anche mediante il conferimento

di appalto a terzi per l'esecuzione delle relative opere, ai fini del calcolo del quinquennio, quale **termine iniziale rileva quello di ultimazione dell'edificazione.**

A norma dell'[articolo 68, comma 1, Tuir](#), la plusvalenza imponibile derivante dalla cessione di un fabbricato (o di un terreno agricolo) acquistato o costruito da non più di cinque anni si individua come **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.

Rientrano, ad esempio, tra i costi inerenti al fabbricato (che vanno ad incidere sulla determinazione del costo fiscale del fabbricato da assumere ai fini del calcolo della plusvalenza), le spese effettuate per **liberare l'immobile da servitù, oneri e altri vincoli**, il costo di demolizione delle costruzioni esistenti sull'area utilizzata per edificare l'immobile ceduto.

Per le sole **plusvalenze** realizzate a seguito di cessione a titolo oneroso di terreni non edificabili e fabbricati (posseduti da meno di 5 anni), le società semplici possono richiedere al notaio rogante l'applicazione dell'**imposta sostitutiva** dell'Irpef del 26% prescritta dall'[articolo 1, comma 496, della L. 296/2006](#), al cui versamento dovrà provvedere il medesimo notaio, ricevendo la necessaria provvista dalla società cedente (studio Consiglio nazionale del Notariato 21.4.2006 n. 60).

Ai sensi dell'[articolo 67, comma 1, lett. b\), Tuir](#), tra i **redditi diversi da assoggettare a tassazione** rientrano, "in ogni caso" (ovvero a prescindere dalla durata del possesso pregresso), le plusvalenze realizzate a seguito di **cessione di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria** secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione.

Anche per i terreni suscettibili d'utilizzazione edificatoria, la plusvalenza è data dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta e il prezzo di acquisto aumentato dei costi inerenti al bene.

Secondo la prassi notarile, per la determinazione della suddetta plusvalenza, è consentito **scomputare** dal corrispettivo della cessione tutti quei **costi** che sono riferiti al predetto bene, quali, ad esempio, le **spese per la realizzazione di opere di urbanizzazione** (studio Consiglio nazionale del Notariato 21.4.2006 n. 34-2006/T).

Si ricorda, infine, che per le plusvalenze realizzate a seguito di cessione a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, **non è possibile richiedere al notaio l'applicazione dell'imposta sostitutiva dell'Irpef del 26%** prevista dall'[articolo 1, comma 496, L. 266/2005](#).