

IMPOSTE SUL REDDITO**Costo “trasparente” per i terreni edificabili ricevuti per donazione**di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Master di specializzazione

Immobili e fisco: analisi e novità della riforma fiscale

Scopri di più

Ai fini della determinazione dei **redditi diversi** derivanti dalla cessione di **terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria ricevuti per donazione**, il cedente deve assumere, quale costo fiscale, il prezzo di acquisto pagato dal donante. È quanto contenuto nell'[articolo 5, L. 111/2023](#) (Legge delega per la riforma fiscale), in cui sono contenuti i principi ed i criteri direttivi cui dovrà attenersi il Governo nella predisposizione dei decreti legislativi delegati in materia di riordino dei **redditi diversi nell'ambito della riforma dell'Irpef**. Nell'attuale disciplina dei redditi diversi immobiliari, contenuta nell'[articolo 67, lett. b\), Tuir](#), il legislatore distingue due macro-categorie di fattispecie impositive:

- plusvalenze derivanti dalla **compravendita di fabbricati e di terreni non edificabili**, per le quali la rilevanza reddituale è sottoposta alla condizione che tra l'acquisto e la vendita siano intercorsi non più di cinque anni (trascorso tale termine la plusvalenza non costituisce reddito tassabile);
- plusvalenze derivanti dalla **compravendita di terreni edificabili** (individuabili in base alle indicazioni del piano regolatore adottato dall'ente locale), per le quali il divario temporale tra l'acquisto e la cessione non assume alcun rilievo, essendo in ogni caso imponibili quali redditi diversi.

Mentre per la prima delle due ipotesi indicate, vi sono delle esimenti nell'ipotesi di immobile adibito ad abitazione principale per la **maggior parte del periodo di possesso** e per gli **immobili acquisiti per successione** (in entrambi i casi il reddito diverso dalla cessione infraquinquennale non è imponibile), nella seconda ipotesi anche l'acquisto a titolo gratuito del terreno edificabile comporta la **successiva tassazione della plusvalenza** riveniente dalla vendita. Per la determinazione del costo di “acquisto”, da contrapporre al prezzo di cessione per la determinazione della plusvalenza tassabile, l'[articolo 68, comma 2, ultimo periodo, Tuir](#), stabilisce che “*per i terreni acquistati per effetto di successione o donazione si assume come prezzo di acquisto il valore dichiarato nelle relative denunce ed atti registrati, od in seguito definito e liquidato, aumentato di ogni altro costo successivo inerente, nonché dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili e di successione*”. Tralasciando la fattispecie della successione, la donazione del terreno edificabile potrebbe prestarsi a **manovre abusive**, nel

senso che la donazione ad un parente in linea retta (si pensi dal padre al figlio/a) può sfruttare la **franchigia di 1.000.000 euro** prevista per l'imposta di donazione, trasferendo in tal modo al donatario un valore di carico che rispecchi il valore di mercato del terreno. In questo modo, la successiva cessione del terreno da parte del donatario ad un prezzo pari o prossimo al valore dichiarato nell'atto di donazione **evita l'insorgere della plusvalenza**. Della questione si è occupata più volte la giurisprudenza di merito e la Cassazione, non sempre assumendo un indirizzo univoco nell'individuare un'operazione abusiva (valutando ad esempio il periodo intercorso tra la donazione e la cessione, la presenza di permessi edificatori, ecc.).

Al fine di eliminare alla radice la questione, interviene la legge delega di riforma fiscale, ed in particolare nella parte dell'articolo 5 dedicata dalla **revisione della disciplina dei redditi diversi**. In questo contesto, il Governo, nell'emanazione dei decreti legislativi delegati, dovrà **rivedere il criterio di determinazione delle plusvalenze** realizzate a seguito di cessione di terreni edificabili, stabilendo che, qualora tali beni siano stati acquisiti per donazione si deve assumere, quale costo di acquisto in capo al donatario, il **prezzo di acquisto pagato in origine dal donante**. In buona sostanza, si introduce, al pari di quello già previsto per le partecipazioni sociali (nell'ambito del *capital gain*), un **criterio di "trasparenza" del costo sostenuto dal donante** in modo tale da evitare che dalla donazione si possa ottenere una rivalutazione "gratuita" del costo di acquisto a favore del donatario. Resta immutata la regola già in vigore per i terreni acquisiti per successione, trattandosi di un'operazione che per sua natura **non è preordinata ad un abuso del diritto**.