

Riforma dei redditi diversi derivanti da terreni 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

Con l'attuazione della legge delega di riforma fiscale sono **riscritte le regole per la determinazione dei redditi diversi** derivanti dalla vendita di **terreni ricevuti a titolo gratuito**. La modifica interessa l'[articolo 68, comma 2, Tuir](#), stabilendo che il **valore dichiarato ai fini dell'imposta di successione** e donazione **assume rilievo solamente in caso di successione**, mentre per i terreni ricevuti per donazione **l'avente causa "eredita" il costo sostenuto dal donante**, aumentato dell'imposta di donazione (se dovuta) e **degli altri costi inerenti**.

In attesa dell'approvazione definitiva dello schema di decreto legislativo contenente il **secondo modulo di riforma dell'Irpef**, al cui interno è contenuta la modifica in questione, si ricorda che l'attuale [articolo 67, lett. b\), Tuir](#), distingue **due macrocategorie di fattispecie impositive**:

- le plusvalenze derivanti dalla compravendita di **fabbricati e di terreni non edificabili** e;
- le plusvalenze derivanti dalla compravendita di **terreni edificabili**.

Mentre **per il primo gruppo 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), qualora oggetto del trasferimento sia **un terreno edificabile** (individuabile in base alle indicazioni del piano regolatore adottato dall'ente locale), **il divario temporale tra l'acquisto e la cessione non assume alcun rilievo**, essendo in ogni caso imponibile la plusvalenza derivante dalla vendita. Si deve, inoltre, tener conto che, ai fini della rilevanza reddituale della plusvalenza relativa alla cessione del terreno edificabili, **non si tiene conto nemmeno dell'origine del bene**, poiché anche **l'acquisto a titolo gratuito non esclude mai da imposizione il successivo trasferimento**. In particolare, 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 milione 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.).

Ad eliminare qualsiasi possibilità di manovre abusive, interviene, come anticipato, l'articolo 8 dello schema di decreto legislativo **attuativo della riforma Irpef**, 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**, per i quali il costo di acquisto è assunto in base al **valore dichiarato nella dichiarazione di successione**, nonché di **ogni altro costo successivo inerente**.