

IMPOSTE SUL REDDITO***Plusvalenza rilevante per la cessione della pertinenza***di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Master di specializzazione

Immobili e fisco: analisi e novità della riforma fiscale

Scopri di più

La cessione **entro cinque anni dall'acquisto del box auto pertinenziale** all'abitazione principale genera **plusvalenza tassabile** ai sensi dell'[articolo 67, lett. b\), del Tuir](#), in quanto la **cessione separata fa venire meno il vincolo pertinenziale**. In passato, con la [risposta a interpello n. 83/2018](#), l'Agenzia ha espresso questo indirizzo, e offre lo spunto per ricordare che secondo l'[articolo 67, lett. b\), Tuir](#), ai fini Irpef costituiscono **plusvalenze rilevanti**, quali redditi diversi, **quelle conseguite da persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività commerciali, derivanti dalla cessione di immobili detenuti **da non più di cinque anni alla data della relativa cessione** (ovvero da non oltre dieci anni per quelli sui quali sono stati eseguiti lavori superbonus, nel qual caso è necessario far riferimento alla data di ultimazione dei lavori).

La motivazione sottostante a tale disposizione è evidente: considerando che l'intervallo temporale tra l'acquisto e la cessione dell'immobile **è relativamente breve**, tale circostanza comporterebbe **l'esistenza di un intento speculativo** in capo al soggetto cedente l'immobile.

Una delle eccezioni dalla regola descritta riguarda l'ipotesi in cui **l'immobile ceduto** (entro i cinque anni dall'acquisto) sia stato utilizzato per la **maggior parte del periodo di possesso quale abitazione principale** da parte del cedente o dei suoi familiari. La ratio di tale esclusione risulta altrettanto evidente laddove si pensi che l'aver utilizzato l'immobile quale abitazione principale **esclude qualsiasi intento speculativo da parte del cedente**. Sul punto è opportuno evidenziare alcuni aspetti:

- in primo luogo, per escludere la plusvalenza da tassazione **non è richiesto che l'immobile sia utilizzato quale abitazione principale** per l'intero periodo di possesso, bensì per la **maggior parte dello stesso**;
- in secondo luogo, l'utilizzo quale abitazione principale deve avvenire da parte del cedente o di uno dei suoi familiari, intendendosi per tali quelli indicati nell'[articolo 5, Tuir](#), ove si afferma che, ai fini delle imposte sui redditi, si intendono come tali il **coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini** entro il secondo. Con la [risoluzione n. 82/E/2008](#), l'Agenzia delle entrate ha precisato che tra i familiari va considerato anche il **coniuge in regime di separazione**.

In merito all'ambito applicativo dell'[articolo 67, comma 1, lett. b\), Tuir](#), si segnala che se l'immobile è stato **oggetto di usucapione** da parte del cedente, la [risoluzione n. 78/E/2003](#), ha chiarito che l'acquisto si considera **avvenuto a titolo originario** e non derivativo, e quindi in assenza di un atto traslativo della proprietà del bene.

Tornando all'ipotesi di **cessione separata della pertinenza** dell'abitazione principale (risposta a interpello n. 83/2018), è bene ricordare che la ratio di escludere da tassazione la vendita dell'abitazione principale, anche se tra l'acquisto e la cessione siano intercorsi meno di cinque anni, risiede nella circostanza che **il bene è stato adibito ad abitazione principale** nel periodo di possesso, ragion per cui **mancherebbe qualsivoglia intento speculativo**. L'Agenzia delle entrate ricorda che per individuare l'abitazione principale si deve aver riguardo all'[articolo 10, comma 3-bis, Tuir](#), secondo cui è tale quella nella quale **la persona fisica**, che la possiede a titolo di proprietà (o di altro diritto reale) o i suoi familiari **dimorano abitualmente**. Mentre per **pertinenza si intende l'immobile**, classificato in categoria diversa da quella abitativa, **destinato ad essere utilizzato durevolmente a servizio dell'unità immobiliare** adibita ad abitazione principale di una persona fisica ([articolo 817 cod. civ.](#)).

Come precisato nella [circolare n. 12/E/2007](#), la sussistenza del vincolo pertinenziale **consente di attribuire alla pertinenza stessa la medesima natura del bene principale**, sempreché il vincolo pertinenziale sia evidenziato nell'atto di cessione (si veda anche la [risoluzione n. 1/E/2008](#)). Pertanto, non sussiste alcun problema laddove la **pertinenza sia ceduta unitamente all'abitazione principale** cui è asservita, nel qual caso la plusvalenza è esclusa da tassazione in quanto "assorbita" in quella **avente ad oggetto l'abitazione principale**. A differenti conclusioni si deve pervenire, invece, secondo l'Agenzia delle entrate, nel caso in cui la **pertinenza sia ceduta separatamente** dall'abitazione principale, poiché in tale ipotesi **viene a cadere il vincolo pertinenziale**, con la conseguenza che la plusvalenza **non ha più ad oggetto l'abitazione principale**, bensì un immobile autonomo. Ne consegue che, **se la cessione avviene prima del decorso del quinquennio dal suo acquisto** (pur avvenuto unitamente all'abitazione principale) la **plusvalenza costituisce reddito diverso**, ai sensi dell'[articolo 67, lett. b\), Tuir](#).