

CASI OPERATIVI

---

## ***Cessione di immobile pervenuto per successione***

di Euroconference Centro Studi Tributari



FiscoPratico

La **piattaforma editoriale integrata** con l'**AI**

per lo **Studio del Commercialista**

scopri di più >

Il 27 febbraio 2017 2 fratelli acquistano la titolarità, per successione ereditaria alla nonna deceduta, un immobile a uso civile abitazione costituito da appartamento e garage annesso in misura di 25/100 cadauno.

Il 29 aprile 2019 i 2 fratelli unitamente al padre acquisirono, a titolo di permuta di porzione di altra abitazione precedentemente ricevuta in successione per morte rispettivamente della loro madre e moglie, la proprietà della restante parte della predetta unità abitativa in misura di 50/100 a seguito di stipula di “accordo di mediazione raggiunto con l’ausilio “dell’Organismo di Conciliazione del Tribunale competente” a seguito di controversia insorta tra gli eredi, come appresso indicato: i fratelli in ragione di 19/100 cadauno e il padre in ragione di 12/100.

La proprietà del bene, dalla predetta data, pertanto risulta suddivisa come segue:

- fratello 44/100 Pro Indiviso
- fratello 44/100 Pro Indiviso
- padre 12/100 Pro Indiviso

Il 31 maggio 2022 i 3 proprietari intendono cedere il bene in narrativa a un prezzo superiore a quello di carico realizzando una plusvalenza.

1) si può ritenere la plusvalenza non soggetta a tassazione dato che l’immobile è pervenuto per successione diretta per il 50% ed il restante 50% acquisito in permuta con altro immobile ricevuto da precedente successione?

2) qualora non risultasse applicabile l’esonero di cui al precedente punto 1) si può ritenere la plusvalenza non tassabile poiché, in base a quanto previsto dagli articoli 67 e 68, Tuir è disposto che “*sono soggette a tassazione le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, escluse le unità immobiliari che per la maggior parte del periodo intercorso tra l’acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi famigliari*” . Quanto



precede sul presupposto che il bene stesso è stato adibito ad abitazione propria da parte di uno dei fratelli nel periodo ricompreso fra il 22 ottobre 2020 e la data di cessione del 31 maggio 2022?

[LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU FISCOPRATICO...](#)



**FiscoPratico**