



IMPOSTE SUL REDDITO

Plusvalenze delle aree edificabili ricevute in donazione

di Angelo Ginex

OneDay Master

Fiscalità indiretta e patrimoniale degli immobili delle persone fisiche

Scopri di più



Il **D.Lgs. 192/2024** è intervenuto sull'[articolo 68, comma 1, Tuir](#), al fine di apportare modifiche in tema di **plusvalenze** delle **aree edificabili** ricevute in **donazione**.

Prima di tutto, è bene rammentare che, per i **terreni acquistati per effetto di donazione**, secondo la disciplina previgente, si assume come **prezzo di acquisto** il **valore dichiarato** nel relativo atto registrato, o in seguito **definito e liquidato**, aumentato di ogni **altro costo successivo inerente**.

Sul punto, dovrebbe essere nota a tutti la questione concernente gli effetti della **donazione** di **terreni edificabili a familiari**, seguita, **entro un ristretto arco temporale**, dalla loro **cessione a terzi** a opera dei donatari.

La giurisprudenza di legittimità, che ha dibattuto a lungo di tale problematica, ha più volte affermato che la **donazione** di un **terreno edificabile** in favore del **coniuge e dei figli** seguita dalla successiva **cessione**, a brevissima distanza di tempo, del medesimo bene, costituisce **operazione elusiva**, in quanto tale operazione è finalizzata ad evitare di dichiarare la **plusvalenza patrimoniale** da cessione di **aree fabbricabili** (*ex multis*, Cassazione n. 22716/2011).

Anche l'**Agenzia delle entrate**, senza però fare alcun riferimento ai terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, ha chiarito che la **plusvalenza**, in caso di **immobili ricevuti in donazione e ceduti entro 5 anni** a decorrere dalla **data di acquisto da parte del donante**, è determinata dalla **differenza** tra il **corrispettivo percepito** dalla cessione e il **prezzo di acquisto** o il **costo di costruzione sostenuto dal donante** ([Circolare n. 28/E/2006](#)).

Il citato **D.Lgs. 192/2024**, al fine di risolvere tale questione, ha modificato il criterio di determinazione delle **plusvalenze** realizzate a seguito di **cessione a titolo oneroso** di **terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria**, introducendo un **principio analogo** a quello cui si ispira la legislazione vigente con riguardo alle **cessioni** degli **immobili acquisiti per donazione da non più di 5 anni**, per i quali è previsto, nell'[articolo 68, comma 2, Tuir](#), che si assume come **prezzo**



di acquisto o costo di costruzione **quello sostenuto dal donante**.

Ed, infatti, l'attuale formulazione dell'[articolo 68, comma 1, Tuir](#), prevede che il **donatario** di un **terreno edificabile**, a partire **dal 31.12.2024**, qualora effettui la **cessione a titolo oneroso** della stessa, ai fini del calcolo della **plusvalenza**, deve assumere come "prezzo di acquisto" (da confrontare ovviamente con il **corrispettivo percepito**) il **costo sostenuto dal donante aumentato dell'imposta sulle donazioni, nonché di ogni altro costo successivo inerente al bene medesimo**.

La finalità di tale modifica normativa è quella di **evitare le situazioni elusive in cui**, in vista della **cessione a titolo oneroso di un'area edificabile**, il relativo **prezzo di acquisto** (anziché essere pari al **valore dichiarato** ai fini dell'imposta sulle donazioni dovuta per la **donazione** appositamente effettuata qualche giorno prima in favore di un familiare, verosimilmente ad un **valore inferiore** alle diverse **franchigie** previste dalla legge) venga **incrementato**, al fine di evitare il realizzo di quella **plusvalenza** che sarebbe emersa qualora il **donante** avesse **ceduto direttamente** il bene **a terzi**.

Come detto, tale principio ricalca quello analogo già previsto per le **cessioni dei fabbricati non adibiti ad abitazione principale** e dei **terreni non edificabili**, acquisiti per **donazione da non più di 5 anni**, per i quali è previsto, nell'[articolo 68, comma 2, Tuir](#), che si assume come **prezzo di acquisto** o costo di costruzione **quello sostenuto dal donante**.

In questo modo, si impedisce l'effettuazione di **operazioni finalizzate esclusivamente a evitare** o ridurre apprezzabilmente la **tassazione** della **plusvalenza** rispetto a quella che sarebbe derivata dalla **cessione** dell'area edificabile qualora la stessa fosse stata **effettuata direttamente dal donante**.

Occorre, altresì, evidenziare che, ai fini del calcolo delle **plusvalenze** realizzate a seguito di **cessione a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria** ([articolo 68, comma 1, Tuir](#)), così come per quelle concernenti le cessioni degli **immobili acquisiti per donazione da non più di 5 anni** ([articolo 68, comma 2, Tuir](#)), è stata inserita la previsione della **concorrenza** alla formazione del costo di acquisto **dell'imposta sulle donazioni**, nonché di **ogni altro costo successivo inerente**, in analogia con quanto attualmente previsto con riguardo ai **terreni acquistati per effetto di successione**.

Infine, si precisa che le **modifiche** sopra evidenziate riguardano esclusivamente la disciplina sulla **tassazione** delle **plusvalenze ai fini dell'imposta sui redditi delle persone fisiche** e che, invece, resta immutata quella relativa **all'imposta sulle successioni e donazioni**.