

Stefano Baruzzi

LA TASSAZIONE DELLE PLUSVALENZE IMMOBILIARI

Trasferimenti di immobili
Rivalutazione dei terreni
Calcoli di convenienza

1^a Edizione

 Legislazione Tecnica

© Copyright Legislazione Tecnica 2017

La riproduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo, nonché la memorizzazione elettronica, sono riservati per tutti i paesi.

Finito di stampare nel mese di maggio 2017 da
Stabilimento Tipolitografico Ugo Quintily S.p.A.
Viale Enrico Ortolani 149/151 – Zona industriale di Acilia – 00125 Roma

Legislazione Tecnica S.r.L.
00144 Roma, Via dell'Architettura 16

Servizio Clienti
Tel. 06/5921743 - Fax 06/5921068
servizio.clienti@legislazionetecnica.it

Portale informativo: www.legislazionetecnica.it
Shop: itshop.legislazionetecnica.it

Il contenuto del testo è frutto dell'esperienza dell'Autore, di un'accurata analisi della normativa e della pertinente giurisprudenza. Le opinioni contenute nel testo sono quelle dell'Autore, in nessun caso responsabile per il loro utilizzo. Il lettore utilizza il contenuto del testo a proprio rischio, ritenendo indenne l'Autore da qualsiasi pretesa risarcitoria. I testi normativi riportati sono stati elaborati e controllati con scrupolosa attenzione. Sono sempre peraltro possibili inesattezze od omissioni, ma che non possono comportare responsabilità dell'Editore.

INDICE

PREFAZIONE	9
PARTE PRIMA	
L'IMPOSIZIONE IRPEF DELLE PLUSVALENZE DERIVANTI DA CESSIONI DI IMMOBILI	
1. LE FATTISPECIE IMPONIBILI E LE REGOLE PER LA DETERMINAZIONE DELLE PLUSVALENZE	13
2. LE LOTTIZZAZIONI	18
2.1 Difficoltà d'inquadramento della fattispecie " <i>lottizzatoria</i> " fra indeterminatezza della normativa e oscillazioni giurisprudenziali	18
2.1.1 Elementi indiziari ai fini della qualificabilità della fattispecie lottizzatoria ai fini dell'art. 67, comma 1, lettera a) del Tuir anche prima dell'avvio di un procedimento di lottizzazione urbanistica	26
2.1.2 Irrilevanza della modifica successiva del piano di lottizzazione	32
2.2 Il principio generale di determinazione delle plusvalenze immobiliari e della loro imponibilità solo se e per quanto effettivamente incassate e le modalità di calcolo delle plusvalenze di natura lottizzatoria	34
2.3 Un programma integrato di intervento non è riconducibile a una lottizzazione	46
2.4 I confini fra la realizzazione di redditi " <i>diversi</i> " da lottizzazione e la produzione di reddito di impresa o da attività commerciale	47
3. I TERRENI SUSCETTIBILI DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA	50
3.1 Inquadramento della fattispecie	50
3.2 Modalità di calcolo della plusvalenza, ipotesi di elusione e Sentenza della Corte Costituzionale n. 328/2002	55
3.3 La scelta fra tassazione " <i>separata</i> " e con aliquota " <i>marginale</i> "	61
3.4 Le modalità di suddivisione dei valori in caso di acquisto o vendita congiunta di terreno e di fabbricato	63
3.5 La Sentenza della Corte di Cassazione n. 17595/2011 sui costi incrementativi deducibili per i terreni lottizzati e per quelli suscettibili di utilizzazione edificatoria	64
4. I RISCHI DI RETTIFICA DEL PREZZO DI CESSIONE IN BASE AL VALORE ACCERTATO AI FINI DELL'IMPOSTA DI REGISTRO	66
4.1 La situazione normativa e giurisprudenziale attualmente in essere	67
4.2 La situazione anteriore all'emanazione dell'art. 5, comma 3, del D. Leg.vo 147/2015	75

5. I TERRENI AGRICOLI O NON SUSCETTIBILI DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA	84
5.1 Inquadramento della fattispecie	84
5.2 Le due modalità alternative di tassazione della plusvalenza ..	85
5.3 La fase di passaggio da terreno agricolo a terreno edificabile: alcune importanti pronunce giurisprudenziali	86
6. I TERRENI SOGGETTI A VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ	94
7. LA POSSIBILE EDIFICABILITÀ “DI FATTO” DEI TERRENI AGRICOLI	99
8. LE PLUSVALENZE DERIVANTI DALLA CESSIONE DI FABBRICATI ..	107
8.1 Inquadramento della fattispecie	107
8.2 L'esclusione da imposizione dell'abitazione principale	107
8.3 La determinazione del quinquennio per escludere la tassazione delle plusvalenze sulla cessione di fabbricati	108
8.4 Alcuni esempi di importanti pronunce in tema di plusvalenze da fabbricati	109
9. LA LINEA DI DEMARCAZIONE FRA TERRENO E FABBRICATO E I TERMINI DI ULTIMAZIONE DI QUEST'ULTIMO	113
9.1 La venuta ad esistenza di un fabbricato	113
9.2 Il momento di ultimazione della costruzione	114
10. LA CESSIONE DI FABBRICATI DA DEMOLIRE	115
11. IL FRAZIONAMENTO DI UNITÀ IMMOBILIARI SEGUITO DALLA LORO CESSIONE	152
12. IL PATTO DI RISERVATO DOMINIO	153
13. ASSIMILAZIONE DEI DIRITTI REALI DI GODIMENTO AGLI IMMOBILI AI QUALI ESSI SI RIFERISCONO	154
14. LE REGOLE DI COESISTENZA FRA NUDA PROPRIETÀ E USUFRUTTO SU TERRENI E FABBRICATI	155
14.1 Introduzione	155
14.2 Estinzione dell'usufrutto per riunificazione a titolo gratuito in capo al nudo proprietario (Risoluzione n. 218/E/2008)	156
14.3 Estinzione dell'usufrutto per acquisto a titolo oneroso da parte del nudo proprietario (Risoluzioni n. 188/E/2009 e n. 213/E/2007)	157
14.4 Il calcolo del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà	158
14.5 La rideterminazione ai fini Irpef del valore della nuda proprietà e dell'usufrutto	167
14.6 La concessione in usufrutto a tempo determinato	168

15. I DIRITTI REALI DI SERVITÙ E DI SUPERFICIE E I DIRITTI DI RILOCALIZZAZIONE E VOLUMETRICI	170
15.1 Diritti di servitù “ <i>di passaggio</i> ” e “ <i>non aedificandi</i> ” (Risoluzioni n. 379/E/2008 e n. 210/E/2008)	170
15.2 Diritto di superficie (Risoluzione n. 112/E/2009 e Circolare n. 36/E/2013, par. 8)	172
15.3 Diritti di rilocalizzazione (Risoluzione n. 233/E/2009) e di cubatura (Circolare n. 1/E/2013, par. 4.2)	181
15.4 Usucapione (Risoluzione n. 78/E/2003)	203
16. POSSIBILE RILEVANZA PENALE DELLA OMESSA DICHIARAZIONE DELLE PLUSVALENZE	207
17. QUESTIONI VARIE SUI REDDITI DIVERSI AFFRONTATE IN RECENTI SENTENZE	211

**PARTE SECONDA
LA FACOLTÀ DI RIDETERMINARE
IL VALORE DEI TERRENI CON IMPOSTA SOSTITUTIVA**

18. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO E DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA	217
19. MODALITÀ DI VERSAMENTO E CALCOLO DEGLI INTERESSI IN CASO DI RATEAZIONE	246
20. LE VARIABILI RILEVANTI AI FINI DELLE VALUTAZIONI DI CONVENIENZA	247
21. ULTERIORI PRECISAZIONI FORNITE DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE	250
22. PROBLEMATICHE APERTE E LIMITAZIONI RELATIVE ALL'ESERCIZIO DELLA RIVALUTAZIONE	262
22.1 La redazione della perizia - per le Entrate, ma non per la Cassazione - deve essere anteriore alla data di cessione del terreno	262
22.2 Sindacabilità del valore periziato in sede di accertamento della plusvalenza da cessione del terreno	265
22.3 Al valore fiscale rideterminato si può aggiungere il solo costo sostenuto per la perizia	269
22.4 Per l'Agenzia delle entrate, ma non per la giurisprudenza prevalente, il valore rideterminato costituisce valore normale minimo ai fini delle imposte di registro e ipocatastali	270
22.5 La rideterminazione del valore dei terreni quale valore normale minimo ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, ma non dell'iva	280

22.6	La rideterminazione del valore dei terreni non costituisce valore normale minimo ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nel caso di trasferimenti conseguenti a provvedimenti espropriativi	283
22.7	Il trattamento delle somme percepite in relazione a cessioni volontarie in corso di esproprio, acquisizioni coattive e simili .	283
22.8	L'omessa indicazione nel modello Unico dei dati relativi alla rideterminazione del valore dei terreni costituisce una violazione meramente formale e non inficia la validità della rivalutazione	285
22.9	La responsabilità del perito valutatore	286
23.	CONSIDERAZIONI E CALCOLI DI CONVENIENZA	287
23.1	Considerazioni generali	287
23.1.1	Terreni agricoli	288
23.1.2	Terreni lottizzati	289
23.1.3	Aree edificabili	290
23.1.4	Altre situazioni in cui può essere opportuno rivalutare i terreni	291
23.1.4.1	<i>Terreni agricoli considerati edificabili di fatto</i> . .	291
23.1.4.2	<i>Cessione di fabbricati in cattive condizioni, destinati alla demolizione o le cui aree presentano eccedenze di volumetria edificabile</i> .	292
23.1.4.3	<i>Cessione di aree edificabili rivalutate e preclusione dell'accertamento</i>	292
23.2	Valutazioni di convenienza comparata tra imposizione delle plusvalenze senza e con rideterminazione del valore a pagamento	293
23.2.1	Terreni agricoli	294
23.2.2	Terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria	297
23.2.3	Terreni lottizzati	300
23.3	Conclusioni	301
APPENDICE 1.	RASSEGNA DI CASI ESAMINATI DALLA GIURISPRUDENZA	303
	Nozione di terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria	303
	Terreni lottizzati ceduti in permuta: riliquidazione della plusvalenza dichiarata in relazione all'accertamento di un maggior ricavo e al disconoscimento della rivalutazione dei terreni ceduti in quanto effettuata successivamente alla loro cessione	310
	Terreni lottizzati e loro differenziazione rispetto a quelli suscettibili di utilizzazione edificatoria. Possibile rilevanza di tale differenza anche ai fini della determinazione del prezzo e della difesa contro l'accertamento di maggior valore	311

Donazione a familiari ritenuta elusiva in ragione del ristretto periodo di tempo intercorso fra essa e la successiva rivendita a terzi	313
Donazione elusiva dell'obbligo di sottoporre a tassazione la plusvalenza realizzata con la cessione di un terreno edificabile ...	314
Deducibilità del costo delle aree cedute gratuitamente al Comune nel calcolo della plusvalenza conseguita attraverso la cessione di un'area	316
Necessità di considerare, per il calcolo della plusvalenza imponibile, il valore di provenienza delle aree poi effettivamente cedute, e non di altre. Atti di riordino aree fra consorziati	318
Utilizzazione del valore di mercato quale prezzo di vendita ai fini del calcolo della plusvalenza immobiliare	320
Possibilità per l'Agenzia delle entrate di utilizzare il valore di mercato accertato ai fini dell'imposta di registro anche per determinare la plusvalenza imponibile ai fini Irpef	321
Utilizzazione del valore di mercato quale prezzo di vendita ai fini del calcolo della plusvalenza immobiliare	321
Possibilità di riqualificare come cessione di area edificabile la cessione di un fabbricato destinato alla demolizione	323
La cessione di un fabbricato non può essere riqualificata come cessione di area edificabile ai fini della tassazione Irpef delle plusvalenze	325
È legittima, ai fini dell'imposta di registro, la riqualificazione della cessione di un fabbricato da demolire in cessione di area edificabile in quanto l'atto deve essere tassato in ragione degli effetti giuridici che lo stesso oggettivamente produce (art. 20, D.P.R. 131/1986)	329
APPENDICE 2. NORMATIVA ESSENZIALE DI RIFERIMENTO	331
D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (<i>Stralcio</i>)	331
Legge 23 dicembre 2005, n. 266 (<i>Stralcio</i>)	333
Legge 28 dicembre 2001, n. 448 (<i>Stralcio</i>)	334
Decreto-Legge 24 dicembre 2002, n. 282 (<i>Stralcio</i>)	336
Legge 11 dicembre 2016, n. 232 (<i>Stralcio</i>)	336



PREFAZIONE

Anche in relazione alla possibilità di rideterminare, ancora una volta, entro il 30 giugno 2017, il costo fiscalmente riconosciuto dei terreni corrispondendo un'imposta sostitutiva, è opportuno approfondire le complesse regole che presiedono all'imposizione Irpef delle plusvalenze immobiliari, alla luce delle precisazioni della prassi amministrativa e dell'interpretazione giurisprudenziale intervenute nel tempo.

La normativa di riferimento è assai articolata e caratterizzata da svariati aspetti dubbi, costituenti altrettanti fattori di rischio fiscale, spesso terreno di scontro fra Agenzia delle entrate e contribuenti, con contenziosi per importi molto rilevanti in ragione degli elevati valori in gioco - tipici delle operazioni immobiliari - nonché delle alte aliquote, pesantissime sanzioni e interessi, ai quali devono aggiungersi gli oneri professionali e giudiziali per la difesa del contribuente.

Come si rileverà dalla lettura dei vari capitoli, moltissime sono le situazioni dubbie che possono presentarsi e, anche laddove esiste giurisprudenza, spesso le decisioni adottate dai giudici divergono fra loro. Tutti motivi assai validi per approfondire (meglio se in via preventiva) la materia e per individuare possibili situazioni a rischio nelle quali può risultare opportuno e conveniente ricorrere alla possibilità di rideterminare il costo fiscalmente riconosciuto dei terreni destinati alla cessione.

Nella prima parte del presente lavoro esamineremo il regime impositivo delle plusvalenze immobiliari, la conoscenza approfondita delle cui complesse regole - con i connessi dubbi interpretativi e rischi applicativi - risulta propedeutica, e quindi funzionale, alle valutazioni di opportunità e di convenienza riguardanti il ricorso (eventuale) alla rideterminazione del costo fiscalmente riconosciuto dei terreni, oggetto della seconda parte.

Fin da ora, rammentiamo che la rideterminazione in questione può essere utilizzata solo con riferimento ai terreni di qualsiasi tipo (agricoli, edificabili e lottizzati) e non anche per i fabbricati: vedremo anche, tuttavia, che in alcune circostanze, ai fini tributari, la linea di demarcazione fra terreni e fabbricati può, in concreto, rivelarsi incerta e, anzi, spostata rispetto alla "*comune percezione*", cosicché la possibilità di rideterminare il costo fiscale del terreno può essere applicabile anche in presenza di immobili che, dal punto di vista civilistico e notarile (ma non dal punto di vista fiscale, almeno secondo l'Agenzia delle entrate), si configurano quali fabbricati.

Su quest'ultimo tema, in particolare, nel corso del 2014 si sono registrate le prime importanti pronunce della Suprema Corte di Cassazione, favorevoli ai contribuenti, a fronte delle quali, tuttavia, l'Agenzia delle entrate ha continuato imperterrita a emanare avvisi di accertamento assai numerosi e per importi assolutamente rilevanti.

Non solo. Una importante modifica normativa, anche essa favorevole ai contribuenti, si è registrata nel corso del 2015 per effetto del Decreto Legislativo n. 147 del 14 settembre 2015 (art. 5, comma 3) dedicato a *“Disposizioni recanti misure per la crescita e l'internazionalizzazione delle imprese”*.

Completano il presente lavoro un'appendice giurisprudenziale con la sintesi di alcune sentenze particolarmente significative fra le tantissime citate nelle prime due parti, nonché un'appendice normativa contenente le principali disposizioni di riferimento.

Buona lettura
L'Autore

PARTE PRIMA
L'IMPOSIZIONE IRPEF DELLE PLUSVALENZE
DERIVANTI DA CESSIONI DI IMMOBILI



1

LE FATTISPECIE IMPONIBILI E LE REGOLE PER LA DETERMINAZIONE DELLE PLUSVALENZE

Il riferimento normativo è dato dagli articoli 67, comma 1, lettere a) e b) e 68, commi 1 e 2, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (Testo unico delle imposte sui redditi - Tuir).

Nell'articolo 67, comma 1, sotto le lettere a) e b) sono indicate le quattro grandi fattispecie al verificarsi delle quali si possono determinare plusvalenze imponibili ai fini Irpef, e precisamente:

- a) le plusvalenze realizzate mediante la *lottizzazione* di terreni, o *l'esecuzione di opere intese a renderli edificabili*, e la successiva vendita, anche parziale, dei terreni e degli edifici;
- b) le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni *immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni*, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane 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 familiari, nonché, *in ogni caso*, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di *terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria* secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante.

Di seguito riportiamo un prospetto riepilogativo delle regole che saranno esaminate in dettaglio nel prosieguo del presente lavoro.

Parte prima - L'imposizione Irpef delle plusvalenze derivanti da cessioni di immobili

Tabella plusvalenze immobiliari dei terreni ai fini Irpef (artt. 67 e 68 Tuir)

Tipologia	Tassabilità della plusvalenza realizzata (art. 67 Tuir)	Particolarità sul prezzo o costo di acquisto (art. 68 Tuir)	Alternative di tassazione (*)
Terreni agricoli o fabbricati urbani	Se realizzata entro 5 anni, considerando il possesso in capo al donante, esclusa la successione. Per i fabbricati non si ha plusvalenza neppure con l'uso prevalente nel periodo di possesso come abitazione principale del possessore-cedente o dei suoi familiari	Se acquisiti per donazione si assume come prezzo di acquisto o costo di costruzione quello sostenuto dal donante	Imposta sostitutiva 20% (art. 1, comma 496, L. 266/2005)
Terreni edificabili	Sempre	Rivalutazione Istat del prezzo di acquisto e dei costi inerenti	Tassazione separata Irpef (art. 17, comma 1, lett. g-bis, Tuir)
Terreni lottizzati o esecuzione di opere intese a renderli edificabili	Sempre	Valore normale al 5° anno anteriore all'inizio della lottizzazione o delle opere; se pervenuti per successione o donazione, valore normale alla data di inizio lottizzazione, costruzione o opere	

(*) Alternative rispetto alla tassazione della plusvalenza con l'aliquota marginale Irpef (e relative addizionali comunale e regionale) del contribuente.

Sotto la lettera a) dell'articolo 67, comma 1, del Tuir sono accomunate due tipologie di plusvalenze, derivanti da *attività di lottizzazione* oppure dall'*esecuzione di opere* (tipicamente di urbanizzazione, quali reti stradali, di illuminazione, fognarie, idriche, di telefonia) *intese a rendere edificabili i terreni medesimi*, plusvalenze il cui realizzo presuppone peraltro la successiva vendita, anche parziale, dei terreni e degli edifici. Per le predette plusvalenze gli articoli 67, lettera a), e 68, commi 1 e 2, del Tuir prevedono un regime normativo specifico e diverso da quello riservato alle tre tipologie accomunate sotto la lettera b) dell'articolo 67, di seguito indicate.

Capitolo 1 - Le fattispecie imponibili e le regole per la determinazione delle plusvalenze

Sotto la lettera b) dell'articolo 67 del Tuir sono collocate altre tre tipologie di plusvalenze, fra loro assai diverse, che possono derivare dalla cessione di *terreni agricoli* (o, comunque, non edificabili), di *terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria* (ossia, edificabili), di *fabbricati*.

Come anche segnalato nella Risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 28/E/2009, due di tali tipologie - quella dei terreni non edificabili e quella dei fabbricati - sono compendiate sotto la comune locuzione di "*immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni*" e sono caratterizzate, come si vedrà in prosieguo, da norme in gran parte uguali.

Diversamente, ai terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria gli articoli 67 e 68 del Tuir riservano un regime normativo assai differente.

In tutti i casi previsti dall'articolo 67 del Tuir - quelli di cui alla lettera a) così come quelli compendiate sotto la lettera b) - per essere imponibili ai fini dell'Irpef (e delle relative addizionali comunali e regionali) le plusvalenze devono essere *realizzate*, ossia devono essere state conseguite mediante la cessione dei terreni e degli edifici e deve altresì essere stato *percepito il corrispettivo*. Non possono, pertanto, essere tassate ai fini Irpef plusvalenze "*virtuali*" (ossia derivanti dalla semplice crescita del valore dei terreni e degli edifici) senza che la plusvalenza sia stata concretizzata con un atto realizzativo e che sia stato anche incassato dal cedente il corrispettivo pattuito, e neppure, almeno in teoria, plusvalenze frutto della maggiore valutazione, da parte dell'Agenzia delle entrate, di un immobile rispetto al prezzo indicato in atto, come invece è previsto dalla legge ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali in quanto per queste ultime imposte rileva il valore del bene, non il prezzo di cessione pattuito fra le parti che rappresenta il dato rilevante ai fini Irpef. La rettifica in aumento del prezzo ai fini della quantificazione della plusvalenza Irpef - che è stata sovente eseguita dagli uffici dell'Agenzia delle entrate traslando il maggior valore venale accertato ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale - è, tuttavia, stata ammessa dalla Corte di Cassazione in quanto ritenuta una presunzione legittima, fermo restando il diritto del contribuente di fornire la prova contraria, certo non agevole, di non avere occultato parte del prezzo. Peraltro, questo problema è ormai stato risolto dal Legislatore con l'emanazione, nel 2015, di una specifica norma di interpretazione autentica.

Su tale delicato tema torneremo in seguito.

Le regole dettate dagli articoli 67 e 68 del Tuir ai fini dell'imposizione Irpef (e relative addizionali) e le ipotesi di esenzione sono differenziate in relazione a ciascuna delle quattro tipologie immobiliari sopra identificate (terreni lottizzati e assimilati, terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, terreni agricoli o non edificabili, fabbricati).



**Pagine non disponibili
in anteprima**



quando l'autorità competente abbia provveduto ad emettere la prescritta autorizzazione, senza che assuma alcun rilievo l'eventuale subordinazione della lottizzazione ad una condizione sospensiva o risolutiva (ad esempio, la stipulazione di una convenzione da trascrivere o l'effettiva realizzazione di opere edilizie) (*Cass. nn. 15208 del 2001 e 23352 del 2006, cit.*).

Del resto, le ragioni che diedero luogo alla modifica della convenzione - correlate al divieto di demolizione di bene vincolato - potevano unicamente incidere sulle concrete modalità di rilascio dell'atto concessorio finalizzato all'edificazione precedentemente negato dall'Amministrazione comunale, senza per nulla modificare gli effetti della lottizzazione già approvata e autorizzata e mai più messa in discussione con il secondo atto.

2.2 IL PRINCIPIO GENERALE DI DETERMINAZIONE DELLE PLUSVALENZE IMMOBILIARI E DELLA LORO IMPONIBILITÀ SOLO SE E PER QUANTO EFFETTIVAMENTE INCASSATE E LE MODALITÀ DI CALCOLO DELLE PLUSVALENZE DI NATURA LOTTIZZATORIA

Circa le modalità di determinazione delle plusvalenze, l'articolo 68, commi 1 e 2, del Tuir differenzia in relazione alle varie fattispecie - ossia, a seconda che si tratti di lottizzazioni, di aree suscettibili di utilizzazione edificatoria, di terreni non edificabili o di fabbricati - e anche in funzione di ulteriori parametri, tra i quali assumono particolare rilevanza le vicende che hanno portato all'acquisizione dell'immobile (acquisto a titolo oneroso o a titolo gratuito).

Il *principio generale* espresso nell'articolo 68, comma 1, *valido per tutte le tipologie di plusvalenze*, è che:

Le plusvalenze di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo 67 sono costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo.

Pertanto, la formula generale assume la configurazione di seguito esposta:

Plusvalenza = Corrispettivo percepito - (Prezzo di acquisto + altri costi inerenti)

oppure

Plusvalenza = Corrispettivo percepito - (Costo di costruzione + altri costi inerenti)

Capitolo 2 - Le lottizzazioni

Si ribadisce un aspetto fondamentale della materia, valido per l'imposizione di qualsiasi tipologia di plusvalenza immobiliare fra quelle esaminate nel presente volume, ossia che il corrispettivo deve essere stato *percepito* affinché si possa avere una plusvalenza imponibile ai fini Irpef; non basta, cioè, che esso sia previsto da un contratto di cessione ma non sia stato ancora materialmente corrisposto dall'acquirente al cedente. Pertanto, nel caso in cui la stipula dell'atto di cessione abbia luogo nel 2013, ma l'incasso del prezzo, tutto o in parte, sia rinviato a un anno successivo, per pattuizioni contrattuali (ad esempio, dilazioni o rateazioni) o per circostanze di fatto, la tassazione della plusvalenza (o di sua quota parte) dovrà avere luogo nel modello Unico relativo all'anno di imposta in cui ha avuto luogo la percezione. L'eventuale plusvalenza sarà pertanto tassabile nei vari anni di imposta in cui vengono incassate le quote del corrispettivo e sarà determinata in proporzione alla percentuale del corrispettivo incassata nel medesimo anno (articolo 68, comma 7, lettera f) del Tuir). Infatti, come evidenziato anche dalle istruzioni al quadro RL del modello Unico - Persone Fisiche 2017 (fascicolo 2, pagina 9):

se la percezione dei corrispettivi non avviene interamente nello stesso periodo d'imposta, le spese vanno calcolate proporzionalmente ai corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta, anche se già sostenute, con ulteriore scomputo proporzionale in occasione della dichiarazione degli altri importi nei periodi d'imposta in cui ha luogo la relativa percezione.

Ad esempio, si ipotizzi che un terreno sia ceduto al prezzo di 1.000 e che il prezzo di acquisto, aumentato degli altri costi inerenti, sia pari a 700, generando così una plusvalenza di 300.

Se nell'anno 2015 l'intero prezzo viene incassato, tutta la plusvalenza resta tassabile in tale anno.

Se, invece, nell'anno 2015 viene incassato solo il 60% del prezzo (600), mentre il saldo (400) viene percepito nel 2016, allora la plusvalenza di 300 non sarà imponibile per intero nel 2015, ma parte in tale anno (per 180, pari al 60% del corrispettivo incassato al netto della corrispondente percentuale di costi) e per il resto nel 2016 (per 120, pari al 40% del corrispettivo incassato al netto della corrispondente percentuale di costi).

Tra i costi deducibili vi sono anche quelli relativi alle aree cedute gratuitamente ai Comuni in attuazione degli obblighi derivanti dalla Convenzione Urbanistica (sul tema, vedasi l'interessante Sentenza della Ctr della Lombardia n. 46 del 10 aprile 2013 riportata con commento in Appendice 1 al volume).

Può anche verificarsi il caso opposto, benché più raro; ossia, che l'incasso dei corrispettivi - in parte o nella loro totalità - possa precedere la stipulazione dell'atto definitivo di cessione. In questa ipotesi, secondo l'orientamento espresso dalla Corte di Cassazione (Sentenze n. 14673/1999 e n. 17960/2013), la plusvalenza non può essere tassata, seguendo la regola generale, nell'anno dell'incasso, in quanto in esso non si è ancora verificato il presupposto impositivo rappresentato



**Pagine non disponibili
in anteprima**



5

I TERRENI AGRICOLI O NON SUSCETTIBILI DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA

5.1 INQUADRAMENTO DELLA FATTISPECIE

Ancora differenti sono le regole che presiedono alla determinazione delle plusvalenze imponibili ai fini Irpef relative alle tipologie di terreni in oggetto.

Per esse, infatti, l'articolo 67, comma 1, lettera b), del Tuir riconosce la non imponibilità Irpef qualora fra acquisto e cessione siano intercorsi almeno cinque anni oppure se i terreni siano pervenuti per successione.

Nel caso di terreni pervenuti per donazione, invece, la disciplina in vigore, come modificata dall'articolo 37, comma 38, del D.L. "Bersani Visco" 223/2006, dispone a fini antielusivi la non rilevanza dell'atto di donazione, cosicché per la provenienza occorre fare riferimento - per verificare l'avvenuto decorso del quinquennio o, in caso negativo, al fine di determinare il valore fiscale di provenienza - all'atto di provenienza del bene immobile in capo al donante.

In tal senso, infatti, dispone l'ultimo periodo dell'articolo 67, comma 1, lettera b):

In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante) e l'ultimo periodo dell'articolo 68, comma 1 (Per gli immobili di cui alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 67 acquisiti per donazione si assume come prezzo di acquisto o costo di costruzione quello sostenuto dal donante).

Come chiarito dalla Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 28/E/2006, la modifica attuata con il D.L. 223/2006 (prima di allora i terreni pervenuti per donazione erano equiparati a quelli ricevuti per successione cosicché la successiva cessione era esclusa dalla tassazione ai fini Irpef) ha inteso evitare manovre elusive, congegnate in modo che il proprietario dell'immobile, che non aveva ancora maturato i cinque anni dall'acquisto, potesse aggirare la norma semplicemente donando l'immobile a un soggetto (in genere, stretto familiare) che dopo poco procedeva alla vendita beneficiando dell'esenzione della plusvalenza.

Allo stato attuale, pertanto, affinché la plusvalenza derivante dalla cessione di terreni agricoli, o comunque non edificabili, sia considerata non imponibile è necessario alternativamente che:

- fra acquisto e vendita siano decorsi almeno cinque anni;
- se pervenuti per donazione, che dall'acquisizione del bene da parte del donante alla cessione da parte del donatario siano decorsi almeno cinque anni;
- siano pervenuti al cedente per successione.

5.2 LE DUE MODALITÀ ALTERNATIVE DI TASSAZIONE DELLA PLUSVALENZA

Esclusivamente per i soli terreni agricoli e per i fabbricati è applicabile una particolare imposizione sostitutiva sulle plusvalenze, con aliquota del 20%, disciplinata dall'articolo 1, comma 496, della L. 266/2005.

Tale modalità è facoltativa e alternativa all'imposizione Irpef ad aliquota marginale sull'importo risultante dal cumulo dei redditi personali del contribuente, incluse le plusvalenze di cui trattasi.

La norma sopra citata dispone che in caso di cessione a titolo oneroso di immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, all'atto della cessione e su richiesta della parte venditrice, resa al notaio, in deroga alla disciplina di cui all'articolo 67, comma 1, lettera b), del Tuir, sulle plusvalenze realizzate si applica un'imposta, sostitutiva dell'Irpef, del 20%. A seguito della richiesta, il notaio provvede anche all'applicazione e al versamento dell'imposta sostitutiva ricevendo la provvista dal cedente e comunica all'Agenzia delle entrate i dati relativi alle cessioni secondo le modalità stabilite con apposito provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, emanato in data 12 gennaio 2007.

L'opzione in questione può essere esercitata anche da alcuni soltanto dei venditori, sulla quota di plusvalenza di loro spettanza, nel caso di loro pluralità (Circolare n. 6/E/2006, par. 11.8).

L'aliquota del 20% è assai favorevole, in quanto inferiore a tutte le aliquote Irpef (la più bassa è fissata al 23%) e realizza effetti simili a quelli descritti trattando dell'imposizione separata sulle plusvalenze relative a terreni edificabili.

La modalità di tassazione in discorso è compatibile con precedenti rivalutazioni dei terreni che, se attuate, riducono l'importo della plusvalenza imponibile alla quale applicare l'imposta sostitutiva del 20%.

Si ipotizzi che un contribuente abbia acquistato nel 2009 un terreno agricolo al prezzo di 10.000, che nel corso del 2012 abbia rideterminato il suo valore in 14.000 in base ad apposita perizia e abbia versato l'imposta sostitutiva del 4%, che nel 2015 intenda cederlo, sempre allo stato di terreno agricolo, al prezzo di 20.000.

Il contribuente potrebbe alternativamente decidere di cedere il terreno:

- realizzando una plusvalenza di 6.000 (20.000 - 14.000) e assoggettarla a Irpef (e relative addizionali comunale e locale) con applicazione dell'aliquota marginale che dipende dall'importo cumulato di tutti i suoi redditi imponibili nel medesimo anno;
- realizzando una plusvalenza di 6.000 e assoggettarla all'imposta sostitutiva del 20% (1.200) in sede di atto notarile;
- in alternativa, rideterminare ulteriormente il valore del terreno (entro il 30 giugno 2015 o entro la data di cessione, se antecedente) in 19.000, valore cui si può aggiungere il costo della perizia (1.000), realizzando così una plusvalenza imponibile pari a zero [20.000 - (19.000 + 1.000)]. Sul valore rideterminato di 19.000 dovrà essere versata l'imposta sostitutiva con la nuova aliquota dell'8% (1.520), al netto, tuttavia, di quanto già versato nel

2012 in occasione della precedente rideterminazione (4% di 14.000 uguale 560), subendo così un esborso di 960, rateizzabili in due o in tre *tranches* annue di uguale importo (480 oppure 320), con interessi del 3% annuo da applicare sulla rata (o sulle rate) successiva alla prima.

Ricordato che le plusvalenze relative ai terreni agricoli *non sono imponibili* se fra le date di acquisto e di cessione sono intercorsi *almeno cinque anni* oppure se i terreni sono pervenuti per successione, sottolineiamo che al valore fiscalmente riconosciuto non si applicano forme di rivalutazione in base alla variazione degli indici Istat analoghe a quelle previste per i terreni edificabili.

La formula di calcolo rimane pertanto quella di base, come enunciata dall'articolo 68, comma 1, del Tuir, ossia:

Plusvalenza = Corrispettivo percepito – (Prezzo di acquisto + altri costi inerenti).

5.3 LA FASE DI PASSAGGIO DA TERRENO AGRICOLO A TERRENO EDIFICABILE: ALCUNE IMPORTANTI PRONUNCE GIURISPRUDENZIALI

Esamineremo di seguito alcune importanti pronunce relative ad accertamenti formalizzati dall'Agenzia delle entrate sulla base dell'assunzione che il terreno oggetto di trasferimento fosse non più agricolo, bensì in possesso dei requisiti di "*utilizzabilità a fine edificatorio*".

Commissione tributaria regionale della Lombardia di Milano - Sezione XLII, Sentenza n. 2815 dell'11 maggio 2016

Questa pronuncia ha valutato non generare plusvalenza tassabile ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. b), del Tuir la cessione di un terreno agricolo, non potendo esso essere considerato di fatto edificabile in virtù soltanto di una delibera della Giunta comunale non vincolante e meramente prodromica all'adozione del piano di governo del territorio da parte dello stesso Comune.

Con questa sentenza, bene argomentata, la Ctr della Lombardia ha ribaltato in senso favorevole a una contribuente la decisione resa in primo grado dalla Ctp di Milano (Sentenza n. 9851/2015).

La contribuente aveva impugnato in primo grado l'avviso di accertamento con cui l'Agenzia delle entrate aveva accertato a suo carico, per il periodo d'imposta 2009, un maggior reddito per effetto di una plusvalenza (non dichiarata) di euro 625.146,00, asseritamente derivante dalla cessione a titolo oneroso (effettuata insieme a una comproprietaria, ciascuna per la quota di proprietà di un mezzo), di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, con conseguente liquidazione di maggiori imposte a tassazione separata per euro 143.784,00, oltre interessi e sanzioni, per un ammontare complessivo di ben euro 313.213,63.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



10

LA CESSIONE DI FABBRICATI DA DEMOLIRE

Sul tema del rapporto fra terreni e fabbricati, la cui linea di confine può risultare in casi particolari assai più stretta di quanto si potrebbe a prima vista ritenere, assume notevole rilevanza la Risoluzione dell’Agenzia delle entrate n. 395/E/2008, molto criticata dalla dottrina.

Tale risoluzione ha infatti ritenuto che la cessione di fabbricati (nella fattispecie, uno abitativo, l’altro industriale) rientranti in un’area oggetto di un piano di recupero già approvato in via definitiva, destinati alla demolizione e alla successiva ricostruzione con incrementi di volumetria, debba essere *equiparata alla cessione di terreni edificabili* (e non di fabbricati) con conseguente assoggettamento della plusvalenza alla disciplina di cui all’articolo 67, comma 1, lettera b) del Tuir, attuabile procedendo alla preventiva rideterminazione del valore consentita per i soli terreni.

È opportuno precisare la specifica argomentazione addotta dalla risoluzione per supportare la suddetta conclusione, ossia che la circostanza che i predetti fabbricati ricadano in un *piano di recupero* - da cui discende la possibilità di sviluppare, in termini incrementativi, le cubature esistenti - fa sì che oggetto della compravendita non possano essere più considerati i fabbricati, oramai privi di effettivo valore economico, ma l’area su cui gli stessi insistono, riqualficata in relazione alle potenzialità edificatorie in corso di definizione. Nel caso di specie, l’Agenzia delle entrate ha ritenuto significativa la circostanza che lo schema di convenzione predisposto avesse già stabilito le cubature ammesse in relazione alle varie tipologie di edifici realizzabili (residenziali, produttivi e destinati ad uffici e commercio) e che da esso risultasse anche che l’area sarebbe stata sottoposta ad interventi di trasformazione urbana tali da comportare modifiche all’assetto, alla consistenza e alle funzioni insediate e che per la realizzazione degli edifici residenziali e uffici previsti sarebbe stata necessaria la preventiva demolizione degli edifici esistenti. Resta il fatto che, al di là del caso specifico, l’Agenzia delle entrate ha preso l’abitudine di rettificare, ai fini fiscali, le “*cessioni*” - riqualficandole da cessioni di fabbricati a cessioni di aree edificabili - in tutti i casi in cui l’immobile è destinato alla demolizione. Ciò in quanto la plusvalenza relativa alle aree edificabili è sempre imponible, mentre quella prodotta dai fabbricati non lo è una volta che siano decorsi cinque anni o in altri casi ancora, già evidenziati, ai sensi dell’art. 67, comma 1, lettera b) del Tuir.

Merita di essere sottolineato che, mentre nel caso esaminato nel precedente capitolo 9 il problema consisteva nel comprendere da quando viene ad esistere un fabbricato in corso di realizzazione su un’area nuda, nel caso qui in esame il problema sta nell’individuare in presenza di quali circostanze la cessione di un fabbricato che esiste su di un’area cessi di avere rilevanza fiscale e diventi quindi preminente l’area stessa.

In quest'ultimo caso, qui in esame, è del tutto evidente che si crea profonda incertezza: l'atto, dal punto di vista civilistico notarile, è e rimane un contratto di vendita di fabbricato, mentre ai fini fiscali rischia sovente di essere riqualificato come atto di cessione di area edificabile; inoltre, così facendo, viene dato per scontato dall'Agenzia delle entrate che il fabbricato sarà effettivamente demolito, mentre nella realtà non è detto che ciò debba necessariamente avvenire, soprattutto quando oggetto di cessione non sono ruderi ma fabbricati ancora in discrete condizioni.

Si consideri poi, altresì, che la normativa, anche fiscale, in questi anni ha sempre più manifestato la tendenza a equiparare la demolizione seguita da fedele ricostruzione non alla nuova costruzione, ma a una ristrutturazione.

Ferme le incertezze già evidenziate e che approfondiremo anche nel prosieguo del presente capitolo, a noi sembra che non manchino, in molti casi, validi elementi per resistere motivatamente alle pretese dell'Amministrazione finanziaria.

Come accennato, l'orientamento fornito dalla Risoluzione n. 395/E/2008 è stato tutt'altro che condiviso in dottrina in quanto tale da rendere sommamente incerto e sindacabile dall'Agenzia delle entrate il trattamento fiscale di molte situazioni di fatto in cui oggetto di cessione è un fabbricato suscettibile di demolizione.

L'Agenzia delle entrate non ha, peraltro, rivisto le proprie conclusioni, anche se, ai fini dell'Iva, ha successivamente affermato un principio del tutto differente, motivando ciò in ragione della specificità della relativa normativa, soggetta anche ai ben noti vincoli comunitari.

Nella risposta 1.2 della Circolare "multiquesiti" n. 28/2011 l'Agenzia delle entrate ha, infatti, affermato che ai fini Iva prevale l'"identità" oggettiva del fabbricato su quella dell'area.

Il caso in questione era quello di una società, proprietaria di un'area con soprastante complesso immobiliare industriale dismesso censita nel gruppo catastale D, che aveva firmato con il Comune una convenzione urbanistica per l'attuazione di un *piano integrato di intervento* volto alla riqualificazione urbana del complesso industriale, con realizzazione di nuove volumetrie residenziali e commerciali e l'abbattimento totale di quelle esistenti. La società, per il caso in cui avesse deciso di alienare il complesso immobiliare a un terzo senza attuare direttamente quanto sottoscritto con la convenzione e senza che fossero iniziati i lavori di demolizione e bonifica previsti, chiedeva se tale vendita avrebbe dovuto essere considerata come cessione di "area edificabile", con applicazione dell'Iva con aliquota ordinaria, oppure una cessione di "immobili strumentali", non ancora costruiti né oggetto di lavori di recupero, per la quale è prevista l'esenzione da imposta o, in presenza di opzione, l'applicazione dell'Iva da parte del cessionario con il meccanismo del *reverse charge*.

La risposta fornita dall'Agenzia delle entrate è stata che il regime di tassazione Iva è strettamente correlato alla natura oggettiva del bene ceduto, vale a dire allo stato di fatto e di diritto dello stesso all'atto della cessione, prescindendo quindi dalla destinazione del bene da parte dell'acquirente, e che pertanto la cessione doveva essere trattata alla stregua di una cessione di "immobile strumentale".



**Pagine non disponibili
in anteprima**



per la maggior parte del tempo ad abitazione principale del titolare o del coniuge o di suoi parenti entro il 3° grado o di suoi affini entro il 2° grado. Potrebbe, infatti, accadere che la cessione della sola nuda proprietà o del solo usufrutto abbia luogo trascorsi i fatidici cinque anni oppure che ciò valga per entrambi o, come nel caso della Risoluzione n. 188/E/2009, per nessuno dei due;

- nel caso non sussistano cause di esclusione dall'imposizione Irpef, di determinare, sempre separatamente per ciascuno dei due diritti, le plusvalenze rispettivamente derivanti dalla cessione degli stessi; cessione che può avere luogo distintamente (ossia, potrebbe essere ceduta la sola nuda proprietà, o il solo usufrutto, oppure sia l'una che l'altro ma in modo separato da parte del nudo proprietario e dell'usufruttuario) oppure, come nel caso oggetto della risoluzione in esame, riguardare l'intera proprietà.

Nel caso di specie, il nudo proprietario aveva successivamente acquistato anche il diritto di usufrutto - diventando così, nel 2007, pieno proprietario del fabbricato - e aveva poi ceduto la completa proprietà dell'immobile per un unico prezzo. Si poneva così anche il problema di come suddividere il prezzo unitario di cessione in due quote - da ascrivere rispettivamente alla nuda proprietà e all'usufrutto - per contrapporre le stesse ai rispettivi valori "di carico" fiscalmente riconosciuti della nuda proprietà e dell'usufrutto, rappresentati dai prezzi di acquisto dei due diritti pagati nel 2006 (per la nuda proprietà) e nel 2007 (per l'usufrutto) maggiorati ciascuno di "ogni altro costo inerente" come stabilito dall'articolo 68, comma 1, del Tuir. Sotto questo profilo, la Risoluzione n. 188/E/2009 precisa che si devono applicare al prezzo di vendita i coefficienti stabiliti per la determinazione del valore del diritto di usufrutto a vita di cui al prospetto allegato al D.P.R. 131/1986 (Testo unico dell'imposta di registro), coefficienti che sono determinati con riferimento all'età del cedente e in relazione al tasso di interesse legale di tempo in tempo in vigore.

14.4 IL CALCOLO DEL VALORE DELL'USUFRUTTO E DELLA NUDA PROPRIETÀ

Le norme di riferimento ai fini che qui interessano sono recate dagli articoli 48 e 46 del D.P.R. 131/1986 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro).

L'articolo 48 ("*Valore della nuda proprietà dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione*") dispone quanto segue:

Per il trasferimento della proprietà gravata da diritto di usufrutto, uso o abitazione la base imponibile è costituita dalla differenza tra il valore della piena proprietà e quello dell'usufrutto, uso o abitazione. Il valore dell'usufrutto, dell'uso o dell'abitazione è determinato a norma dell'art. 46, assumendo come annualità l'ammontare ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse.

Da parte sua, l'articolo 46 (*"Rendite e pensioni"*) dispone quanto segue:

1. Per la costituzione di rendite la base imponibile è costituita dalla somma pagata o dal valore dei beni ceduti dal beneficiario ovvero, se maggiore, dal valore della rendita; per la costituzione di pensioni la base imponibile è costituita dal valore della pensione.
2. Il valore della rendita o pensione è costituito:
 - a) dal ventuplo dell'annualità se si tratta di rendita perpetua o a tempo indeterminato;
 - b) dal valore attuale dell'annualità, calcolato al saggio legale di interesse, ma in nessun caso superiore al ventuplo dell'annualità, se si tratta di rendita o pensione a tempo determinato;
 - c) dall'ammontare che si ottiene moltiplicando l'annualità per il coefficiente indicato nel prospetto allegato al presente testo unico, applicabile in relazione all'età della persona alla cui morte deve cessare, se si tratta di rendita o pensione vitalizia.
3. Il valore della rendita o pensione costituita congiuntamente a favore di più persone, che debba cessare con la morte di una qualsiasi di esse, è determinato a norma della lettera c) del comma 2 tenendo conto dell'età del meno giovane dei beneficiari. Se la rendita o pensione è costituita congiuntamente a favore di più persone con diritto di accrescimento tra loro, il valore è determinato tenendo conto dell'età del più giovane dei beneficiari.
4. La rendita o pensione a tempo determinato, con clausola di cessazione per effetto della morte del beneficiario prima della scadenza, è valutata nei modi previsti dalla lettera b) del comma 2, ma il suo valore non può superare quello determinato nei modi previsti dalla successiva lettera c) con riferimento alla durata massima della rendita o pensione.
5. Le disposizioni dei commi 3 e 4 si applicano con riferimento alla persona alla cui morte deve cessare la corresponsione della rendita o della pensione se tale persona è diversa dal beneficiario.

Dunque, ai sensi dell'articolo 48, il valore dell'annualità è dato dal prodotto fra il valore della piena proprietà e il saggio legale di interesse di tempo in tempo in tempo vigente.

$$\text{Valore annualità} = \text{Valore piena proprietà} * \text{Saggio legale di interesse}$$

Inoltre, nel caso in cui si verta in tema di *usufrutto vitalizio*, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera c), il valore dell'usufrutto si determina moltiplicando il valore dell'annualità *"per il coefficiente indicato nel prospetto allegato al presente testo unico, applicabile in relazione all'età della persona alla cui morte deve cessare"*.

Valore usufrutto = Valore annualità * Coefficiente relativo all'età dell'usufruttuario come da prospetto allegato al Tur

Invece, nell'eventualità in cui si verta in un caso di usufrutto *a tempo determinato* (anziché "*a vita*"), ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), occorre calcolare il *valore attuale* dell'annualità giacché il valore della rendita o pensione è costituito in tal caso dal:

Valore attuale dell'annualità, calcolato al saggio legale di interesse, ma in nessun caso superiore a 1.000 volte l'annualità, se si tratta di rendita o pensione a tempo determinato ⁽¹⁾.

Per determinare il valore del diritto di usufrutto a termine sono necessari i seguenti passaggi:

- a) determinare il valore della piena proprietà;
- b) moltiplicare il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse, determinando in questo modo il valore dell'annualità;
- c) determinare il valore attuale dell'annualità in base al saggio di interesse legale vigente.

Si riporta di seguito una tabella di ausilio al calcolo, per durate fino a 60 anni. Le colonne della tabella rappresentano quanto segue:

- *VATT.*: il coefficiente da moltiplicare al valore dell'annualità per determinarne il valore attuale, e pertanto il valore dell'usufrutto per la corrispondente durata;
- *%USUF.*: il conseguente e corrispondente valore in percentuale del diritto di usufrutto sul valore della piena proprietà;
- *%N.P.*: il conseguente e corrispondente valore in percentuale della nuda proprietà sul valore della piena proprietà.

⁽¹⁾ Si precisa che il multiplo pari a 1.000 volte l'annualità vale per gli atti pubblici formati a decorrere dalla data del 1° gennaio 2017 dall'art. 1 del D.M. 23 dicembre 2016. Trattasi, infatti, di dato variabile in funzione del saggio legale di interesse di tempo in tempo vigente. Poiché per il 2017 tale saggio è pari allo 0,1%, il multiplo è stato fissato in misura pari a 1.000 volte (cfr. D.M. 23 dicembre 2016). Per l'anno 2016 era invece pari a 500 volte giacché il saggio legale di interesse era pari allo 0,2%.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



Esempio 4

Prezzo di vendita: 100.000
 Prezzo di acquisto: 30.000
 Indice Istat nel periodo fra le date di acquisto e di vendita: 150%
 Prezzo di acquisto aggiornato con l'Istat: 75.000
 Plusvalenza imponibile: 25.000
 Aliquota media per la tassazione separata (ad es.): 35%
 Irpef a tassazione separata (35% di 25.000): 8.750
 Imposta sostitutiva in caso di rivalutazione (8% di 100.000): 8.000

In questo caso, pur avendo applicato un'aliquota media non particolarmente contenuta a una plusvalenza di importo non elevato, la procedura di rivalutazione risulta comunque vantaggiosa.

23.1.4 Altre situazioni in cui può essere opportuno rivalutare i terreni

Al di là dell'aspetto legato alla convenienza strettamente economica, la rivalutazione può essere opportuna, se si intende cedere un terreno, anche in un'ottica prudenziale, con il fine cioè di evitare il rischio di lunghe e onerose liti, di esito incerto, con l'Amministrazione finanziaria. Di seguito forniamo alcuni esempi relativi a situazioni che generano un frequente contenzioso.

23.1.4.1 Terreni agricoli considerati edificabili di fatto

Può capitare che l'Agenzia delle entrate riqualifichi la cessione di terreni agricoli, avvenuta dopo il quinquennio dall'acquisto e pertanto non più tassabile, come cessione di terreni edificabili "*di fatto*", ossia di terreni che non sono tali (o non sono ancora tali) giuridicamente non essendo stati ancora oggetto di pianificazione urbanistica.

Pur essendo molto discutibile, in alcune sentenze, anche recenti, la Corte di Cassazione ha condiviso tale impostazione dando rilevanza a indici quali la vicinanza al centro abitato, lo sviluppo edilizio raggiunto dalle zone adiacenti, l'esistenza di servizi pubblici essenziali, la presenza di opere di urbanizzazione primaria, il collegamento con i centri urbani e l'esistenza di altri elementi obiettivi incidenti sulla destinazione urbanistica.

In situazioni che presentano tali rischi può allora essere prudente rivalutare i terreni prima di venderli: si paga l'imposta sostitutiva una volta per tutte e non si incorre in altri oneri o rischi.

23.1.4.2 Cessione di fabbricati in cattive condizioni, destinati alla demolizione o le cui aree presentano eccedenze di volumetria edificabile

L'Agenzia delle entrate, soprattutto negli ultimi anni, in molti casi ha riqualificato la cessione di fabbricati in cattive condizioni, destinati alla demolizione o le cui aree presentano eccedenze di volumetria edificabile come cessione di aree edificabili.

In tali casi, la Risoluzione n. 395/E/2008 ha sottolineato la possibilità di effettuare la rivalutazione dell'immobile, considerandolo appunto come area edificabile anziché come fabbricato, prima di cederlo.

Fino a poco tempo fa, nel contenzioso che ne è inevitabilmente derivato si erano pronunciate solo le commissioni tributarie, pervenendo a sentenze in qualche caso favorevoli ai contribuenti, in altre all'Agenzia.

Si è pronunciata sul tema anche la Cassazione, che in due distinte sentenze (n. 4150/2014 e n. 15629/2014) ha dato nettamente ragione al contribuente, riconoscendo l'illegittimità della riqualificazione di un fabbricato come se fosse un terreno.

Peraltro, su tali sentenze e sul loro ambito di applicazione sono state avanzate eccezioni dall'Amministrazione finanziaria.

Pertanto, al fine di non correre il rischio di dover subire un probabile accertamento e di dover avviare una lite pluriennale con il fisco dagli esiti incerti, può essere valutata l'opportunità di rivalutare comunque il bene prima di cederlo.

23.1.4.3 Cessione di aree edificabili rivalutate e preclusione dell'accertamento

Ricordiamo che, in caso di cessione del terreno preceduta dalla rideterminazione del suo valore, nel relativo atto notarile deve essere indicato, ai fini dell'imposta di registro, un valore almeno pari a quello periziato in occasione della rivalutazione, anche se esso fosse superiore al prezzo effettivamente pattuito fra le parti: in questo caso, si deve pagare qualcosa in più del dovuto a titolo di imposta di registro (giacché, nell'ipotesi, il valore tassato risulta superiore al prezzo: bisogna, infatti, ricordare che l'imposta di registro per legge è calcolata sul valore qualora esso sia superiore al prezzo), il che può creare qualche malumore da parte dell'acquirente, dal quale il tributo di registro è dovuto, ma può consentire al venditore di evitare lunghe e costose liti con il fisco relative alla tassazione Irpef della plusvalenza e alle connesse sanzioni e interessi (salvo il rischio, ineliminabile, che l'Agenzia delle entrate accerti un valore addirittura superiore a quello periziato ai fini sia dell'imposta di registro che dell'Irpef).

Per evitare problemi con l'acquirente, esiste però anche la possibilità per il venditore di far redigere una nuova perizia estimativa che attesti il minor valore del terreno, alla data del 1° gennaio 2017, rispetto a quello eventualmente già periziato in anni precedenti: in questo secondo caso, l'imposta sostitutiva dovuta per la nuova

rivalutazione - se inferiore a quella già in passato assolta - non deve essere nuovamente versata, ma si deve sostenere solo il costo della nuova perizia giurata, che può essere comunque contenuto se il perito è lo stesso. A fronte di una spesa modesta i vantaggi possono essere assai apprezzabili, per le ragioni già illustrate.

La rivalutazione costituisce anche un modo alternativo allo stratagemma, utilizzato da parecchi ma ormai da alcuni anni a forte rischio di contestazione da parte dell'Agenzia delle entrate, di porre in essere la donazione del terreno edificabile da parte del proprietario a favore del coniuge o di familiari prossimi, facendo poi eseguire da parte di questi ultimi la cessione a terzi del terreno edificabile dopo poco tempo. Infatti, in questi casi, l'Agenzia delle entrate e la stessa Corte di Cassazione sono concordi e costanti nel non riconoscere, ai soli fini fiscali, gli effetti della donazione (che rimane invece perfettamente valida dal punto di vista civilistico) e nel tassare l'intera plusvalenza come se fosse stata realizzata dal donante. Illustriamo meglio il caso ricorrendo, anche in questa ipotesi, a un esempio numerico.

Esempio 5

Area edificabile con un costo fiscalmente riconosciuto di 20.000

Valore di mercato: 100.000

Donazione dal proprietario al coniuge o ai figli al valore di 100.000

Vendita da parte dei donatari al valore di mercato di 100.000

La plusvalenza realizzata con la donazione (80.000) non è tassabile in quanto il donante non incassa alcun corrispettivo

La plusvalenza realizzata dai donatari è pari a zero (prezzo di cessione 100.000 - valore di mercato del bene ricevuto per donazione 100.000)

Disconoscimento, ai fini fiscali, della donazione e tassazione dell'intera plusvalenza (100.000 - 20.000) in capo al donante, come se la donazione non fosse avvenuta e la successiva vendita fosse stata realizzata dallo stesso donante.

Il problema può essere risolto senza effettuare preventivamente la donazione elusiva ed evitando il successivo contenzioso, ma limitandosi a rivalutare il terreno edificabile prima di cederlo a terzi, con un esborso di 8.000 (8% di 100.000).

23.2 VALUTAZIONI DI CONVENIENZA COMPARATA TRA IMPOSIZIONE DELLE PLUSVALENZE SENZA E CON RIDETERMINAZIONE DEL VALORE A PAGAMENTO

Per decidere se procedere alla preventiva rideterminazione del valore dei terreni, in prospettiva di una loro cessione, occorre effettuare una serie di valutazioni di opportunità e di convenienza sia di carattere giuridico-tributario (sulle quali ci siamo già ampiamente soffermati) che economico. Su queste ultime intendiamo soffermarci in prosieguo proponendo alcuni algoritmi applicabili, e se necessario adattabili, alle varie fattispecie.

Ciò va fatto in base a considerazioni che variano secondo la natura del terreno (agricolo, suscettibile di utilizzazione edificatoria o lottizzato) - in ragione delle sostanziali differenze normative che caratterizzano le varie fattispecie - e in funzione, altresì, di ulteriori valutazioni derivanti dalla prassi e dalla giurisprudenza sviluppatasi, con dinamiche recenti assai rilevanti, nella complessa materia *de qua*. Al riguardo, giova ricordare che la natura del terreno rilevante ai fini impositivi (secondo la definizione da ultimo fornita dall'art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006, convertito dalla Legge 248/2006) è quella da esso posseduta alla data di cessione, cosicché le plusvalenze originate da terreni che erano agricoli al momento dell'acquisto, ma in seguito sono diventati edificabili, sono tassabili secondo le regole previste per questi ultimi. O viceversa, in caso di declassamento del terreno edificabile a terreno agricolo. Analoga evoluzione può verificarsi per i terreni lottizzati e per quelli edificabili.

23.2.1 Terreni agricoli

In primo luogo, occorre rammentare che, *decorsi cinque anni* dall'acquisto, la plusvalenza ritratta dalla cessione di un terreno agricolo *cessa di essere imponibile*, in ogni caso. Lo stesso si verifica se *il terreno è stato acquisito per successione "mortis causa"*, anche qualora la cessione abbia luogo prima del decorso del quinquennio.

In caso, poi, di cessione a titolo oneroso di terreni agricoli *ricevuti per donazione*, il quinquennio decorre dalla data di acquisto da parte del donante e non dall'atto di donazione: in tal caso, se alla data della vendita sono già trascorsi cinque anni da quando il donante aveva acquisito il bene, la plusvalenza non è più soggetta a imposta; viceversa, se il quinquennio non fosse ancora trascorso, la plusvalenza è imponibile e deve essere determinata considerando quale costo di provenienza quello fiscalmente riconosciuto al donante, e non il valore indicato nel successivo atto di donazione.

Da quanto detto emerge che *per i terreni agricoli è raro che la plusvalenza sia soggetta a imposta e che, anche qualora ciò accada, il suo importo è, di regola, contenuto, proprio in ragione del ridotto lasso temporale di maturazione*.

Al riguardo, occorre inoltre rammentare che, in alternativa all'ordinaria imposizione (Irpef ad aliquote progressive per le persone fisiche, gravante anche sulle quote delle plusvalenze attribuite per trasparenza ai soci dalle società semplici; Ires ad aliquota proporzionale per gli enti non commerciali), la plusvalenza realizzata con la cessione di terreni agricoli può essere assoggettata, in sede di atto notarile, a una - di regola, ben più favorevole, soprattutto per le persone fisiche - *imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito con aliquota del 20%* (art. 1, comma 496, L. 266/2005).

Tale possibilità consente di evitare l'ordinaria imposizione progressiva Irpef (con aliquota *minima* del 23%) e l'aggravio delle addizionali Irpef regionali e comunali (stimabili, secondo i casi, in un ulteriore 2,5-3% ca.) e, potendo essere applicata solo al momento in cui si cede il terreno e si realizza la (eventuale) plusvalenza, consente

di evitare esborsi tributari anticipati, a fronte di eventi futuri e aleatori, come invece accade facendo ricorso alla rideterminazione del valore dei terreni.

Ciò detto, laddove si profili la possibilità di realizzare una plusvalenza imponibile a causa del mancato decorso del quinquennio, l'equivalenza fra la predetta imposizione sostitutiva e la rideterminazione del valore del terreno seguita dalla cessione senza realizzo di plusvalenza si ha se

$$PI * 0,2 = VP * 0,08$$

ossia se la plusvalenza (PI) è pari al 40% (0,08/0,2) del valore peritale (VP) aggiornato al 1° gennaio 2017 da utilizzare ai fini della rideterminazione (ipotizziamo infatti che, in caso di rideterminazione del valore, VP "copra" il successivo prezzo di cessione, PC).

Qualora PI sia superiore al 40% di VP diventa conveniente effettuare la rideterminazione del valore; il contrario, naturalmente, accade se PI è inferiore a tale soglia.

Abbiamo ommesso di considerare il costo che, nel caso si operi la rideterminazione del valore, deve essere sostenuto per l'indispensabile perizia giurata e che, peraltro, assume riconoscimento fiscale (art. 7, comma 5, L. 448/2001) in quanto può essere "portato in aumento del valore di acquisto nella misura in cui è stato effettivamente sostenuto ed è rimasto a carico": infatti, riteniamo sia comunque buona norma, a prescindere dall'effettuazione della rideterminazione del valore o dall'applicazione di altro criterio impositivo, munirsi di una perizia estimativa ben argomentata e documentata che attesti la congruità del prezzo di cessione del terreno, sia ai fini della negoziazione commerciale che per difendersi efficacemente da possibili accertamenti fiscali.

Abbiamo anche tralasciato che gli esborsi per l'imposta dovuta per la rideterminazione del valore sono anticipati e comportano un onere figurativo per la mancata produzione di frutti attraverso investimenti alternativi: l'approssimazione è di scarso impatto per gli attuali modesti tassi di rendimento degli investimenti finanziari e anche perché la decisione di accedere alla rivalutazione presuppone, razionalmente, un elevato grado di probabilità che la cessione abbia luogo entro un tempo limitato, il che è realistico, più che mai, proprio per i terreni agricoli in ragione della tassabilità solo infraquinquennale delle plusvalenze. Del pari, abbiamo ommesso di considerare che, ove si opti per la rateazione dell'imposta sostitutiva relativa alla rideterminazione del valore, sussiste un aggravio per interessi del 3% annuo, tasso di per sé elevato in questo periodo storico, ma di scarso impatto ai fini dell'analisi comparativa qui sviluppata. Infatti, considerando tali interessi, le formule si modificano come segue, a seconda che la rateazione sia su tre o su due anni: $PI * 0,2 = (VP * 0,08/3) + (VP * 0,08/3 * 1,003) + (VP * 0,08/3 * 1,003 * 1,003)$ oppure $PI * 0,2 = (VP * 0,08/2) + (VP * 0,08/2 * 1,003)$. Orbene, la "soglia di equivalenza" fra le due imposizioni sostitutive si limita a crescere, nei due casi, da 0,4 a 0,401201 e a 0,4006.

In ogni caso, laddove si ipotizzi di non munirsi di una perizia estimativa per la cessione di un terreno che non sia stata preceduta dalla rideterminazione del suo