

## Cessione di unico immobile e rateizzazione della plusvalenza - Più ipotesi di liquidazione

di [Antonio Gigliotti](#)

Pubblicato il 11 Gennaio 2011

Una società immobiliare ha venduto l'unico immobile oggetto dell'attività d'impresa: può rateizzare la relativa plusvalenza non avendo altra attività?

### QUESITO

Una società immobiliare cod. 682001 ha venduto l'unico immobile oggetto dell'attività realizzando una plusvalenza di 300.000,00 euro. È possibile la rateizzazione di tale plusvalenza non avendo la società alcun'altra attività d'impresa? Tale metodo di tassazione è altresì possibile se la società viene messa in liquidazione?



### RISPOSTA

In base all'art. 86, comma 4, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, per le plusvalenze realizzate, diverse da quelle di cui al successivo art. 87, è consentito all'impresa di assoggettare a tassazione le plusvalenze stesse in quote costanti nell'esercizio stesso e nei successivi, ma non oltre il quarto, se i beni sono stati posseduti per un periodo non inferiore a tre anni. Tale facoltà non viene meno nel caso di liquidazione della società che si protrae per più esercizi, considerato che il reddito relativo agli esercizi intermedi del periodo di liquidazione è comunque determinato in base ai criteri del reddito d'impresa. Ne consegue che anche in tali esercizi intermedi saranno imputate le quote di plusvalenze fiscalmente rilevanti in base alle ordinarie regole del reddito d'impresa, con la particolarità che le eventuali quote residue di plusvalenze dovranno necessariamente concorrere alla formazione del reddito relativo

all'ultimo esercizio in cui si chiude la fase di liquidazione. Non si comprende però dal quesito il tipo di immobile che si è venduto; infatti per una società immobiliare potrebbe anche trattarsi di un bene merce e come tale, ai sensi dell'articolo 85, comma 1, del citato DPR 917/86, non essere una plusvalenza derivante dalla cessione di un bene strumentale, ma bensì un ricavo di esercizio da tassare per competenza.

10 gennaio 2010

Antonio Gigliotti