Plusvalenza da rivendita di immobile acquisito in base a una sentenza di separazione

di Danilo Sciuto

Pubblicato il 16 Giugno 2025

L'Agenzia delle entrate è intervenuta sul caso della determinazione della plusvalenza da cessione di immobile, acquisito mediante sentenza di divorzio, in data inferiore ai canonici cinque anni rilevanti ai fini della tassazione.

Nell'ambito dei redditi diversi, conseguiti dunque da persone fisiche fuori dall'ambito dell'impresa, l'art. 67 comma 1 lett. b) del TUIR, individua due ipotesi in cui si generano **plusvalenze immobiliari tassabili dalle relative cessioni a titolo oneroso**.

Le plusvalenze immobiliari tassabili

Quella che qui interessa è rappresentata dalla **cessione di immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni**, se ed in quanto essi siano diversi dai beni acquisiti per successione e le abitazioni che per la maggior parte del periodo sono state destinate ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari. Al di fuori dei casi eccezionali appena indicati, l'elemento determinante, dunque, è **il possesso per meno di cinque anni**; tale limite temporale viene fissato dal Legislatore come spartiacque tra la fattispecie speculativa e quella di cessione dettata da motivi fisiologici.

Il caso dell'immobile trasferito a seguito di sentenza di divorzio

Il caso di cui qui ci occupiamo, prendendo spunto dalla risposta a interpello n. 153/2025 delle Entrate, è quello in cui un coniuge risulta essere proprietario al 50% di un immobile, acquisito in anni lontani; in sede di sentenza di divorzio, gli viene poi assegnato l'altro 50% del fabbricato (fino ad allora di proprietà

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

dell'altro coniuge). Il giudice, in altre parole, aveva disposto, come regolazione degli aspetti patrimoniali tra i coniugi, il trasferimento della quota del 50% da un coniuge all'altro, senza trasferimento di denaro. Prima del decorso di cinque anni dall'assegnazione dell'altro 50%, decide di venderlo, e si pone la domanda se e in che modo debba essere rilevante la plusvalenza. Il dubbio è assolutamente legittimo, in quanto **i trasferimenti operati con la sentenza di divorzio sono esenti in forza della generale esenzione previste dalle norme in tema di casi di scioglimento di matrimonio**. Inoltre, è noto come una sentenza di divorzio sia connotata da una essenziale assenza di finalità speculativa.

Il quinquennio scatta dalla data della sentenza!

Al riguardo, l'Agenzia ha risposto affermando che il calcolo del quinquennio decorre dalla data di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile, che è rappresentata, in questo caso, **dalla sentenza di separazione** (si cita, al riguardo, una precedente remota prassi, la RM del 17 ottobre 1984 n. 23). **A nulla rileva, a tali fini, che l'acquisizione era stata operata in esecuzione degli accordi di separazione** della relativa sentenza, senza che si verificasse un'operazione finanziaria speculativa, ma il normale esito del riassetto del patrimonio dei coniugi in fase di separazione. Pertanto, anche nell'ipotesi di rivendita di un immobile acquisito in base a una sentenza di separazione trova applicazione la disciplina del citato articolo 67 del TUIR, ponendo per il calcolo del quinquennio la data di trasferimento. La plusvalenza tuttavia è fiscalmente rilevante solo per il 50%, ossia solo con riferimento alla quota ceduta prima del decorso del quinto anno, mentre il costo su cui commisurare la plusvalenza è il valore indicato in atti quale valore della quota trasferita «*aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo*». Perfino nei contesti delicatissimi della crisi familiare, è imprescindibile l'ausilio di un professionista nella corretta pianificazione patrimoniale e fiscale, onde evitare spiacevoli conseguenze tributarie.

NdR. La plusvalenza immobiliare è tassabile anche senza intento speculativo del venditore

Danilo Sciuto Lunedì 16 giugno 2025

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D