

Il commercialista telematico

PLUSVALENZE IMMOBILIARI REALIZZATE DA PERSONE FISICHE:

LA RISOLUZIONE 105/E/2007

- a cura di Fabio Carriolo -

Tale tematica è di seguito sviluppata con riferimento alle modificazioni normative intervenute a partire dal 2006, e con il supporto delle elaborazioni della prassi interpretativa ufficiale, fino alla recente risoluzione dell'Agenzia delle Entrate 21.5.2007, n. 105/E.

1 Normativa di riferimento

Ai sensi del vigente art. 67, co. 1, lett. b, del TUIR, sono redditi diversi se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente, *«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».*

2 Problematiche da sviluppare

L'analisi del testo normativo induce a prestare attenzione alle seguenti problematiche:

1. carattere residuale dei redditi diversi: nel caso dei redditi diversi di natura immobiliare, deve trattarsi di plusvalenze immobiliari non concorrenti al reddito di lavoro autonomo (come è noto, la Finanziaria 2007 ha introdotto una specifica valenza fiscale per tali componenti reddituali, anche se con alcune limitazioni, in capo all'artista o professionista), né al reddito d'impresa;
2. la cessione deve avvenire a titolo oneroso;
3. gli immobili devono essere ceduti entro i 5 anni dall'acquisto o dalla costruzione;
4. sono esclusi dalla previsione normativa, con la conseguente «detassazione» delle eventuali plusvalenze emergenti, i soli immobili provenienti da successioni *mortis causa*, e non anche quelli acquisiti per donazione: a tale esclusione fa però riscontro la reintroduzione dell'imposta di successione;
5. sono pure escluse le unità immobiliari che per la maggior parte del periodo di «detenzione» sono state la «prima casa» del contribuente o dei suoi familiari, con tutte le connesse problematiche correlate alla corretta definizione della nozione di «prima casa» (nonché a quella di «familiari»);
6. in relazione ai terreni edificabili, si richiedono alcune precisazioni relativamente alla nozione, precedentemente controversa a causa del carattere complesso dell'*iter*

www.commercialistatelematico.com

1

Il commercialista telematico

amministrativo previsto (caratterizzato dagli interventi successivi del comune e della regione), e ora risolta attraverso una norma di interpretazione autentica;

7. relativamente agli immobili ricevuti per donazione, il decreto fiscale dell'estate 2006 (D.L. 223/2006) è intervenuto in funzione antielusiva, come risulterà chiaro più avanti.

3 Le plusvalenze dei professionisti

Dal regime delle plusvalenze immobiliari delle persone fisiche si staccano, come sopra accennato, quelle realizzate dai professionisti in relazione all'attività di lavoro autonomo esercitata.

Secondo le precisazioni fornite dell'Agenzia delle Entrate nella circolare 4.8.2006, n. 28/E (anteriore alle ultime innovazioni della Finanziaria, ma successiva a quelle apportate dal decreto «Visco-Bersani», che ancora non prevedeva la rilevanza fiscale degli immobili), per i beni il cui costo non è integralmente deducibile, le plus e minusvalenze rilevano nella stessa proporzione esistente tra l'ammontare dell'ammortamento fiscalmente dedotto e quello complessivamente effettuato.

In mancanza di un esplicito riferimento normativo, e in applicazione del principio di cassa, l'Agenzia delle Entrate ha ritenuto che non vi sia la possibilità, per il professionista, di rateizzare in più esercizi la plusvalenza realizzata (come è invece previsto, nell'ambito del reddito d'impresa, dall'art. 86, co. 4, del TUIR)¹.

Nel contesto della normativa in esame, si pone come una novità la previsione che i beni strumentali «estromessi» dall'attività professionale concorrono al reddito di lavoro autonomo, così come accade per i cespiti che fuoriescono dall'impresa in quanto utilizzati dall'imprenditore per esigenze personali o familiari.

Con specifico riferimento ai beni immobili, è stato osservato che, prima delle innovazioni apportate dalla Finanziaria 2007, non era consentito dedurre quote di ammortamento del costo di acquisto, né, per gli immobili in leasing, ottenere il riconoscimento fiscale delle quote capitali comprese nei canoni (nel vecchio testo dell'art. 50, ora 54, del TUIR, l'espressa esclusione degli immobili quali cespiti ammortizzabili era stata introdotta dall'art. 1, co. 1, lett. g), D.L. 27.4.1990, n. 90).

In tale contesto, l'irrilevanza delle plusvalenze veniva a configurarsi come necessario «corollario» dell'indeducibilità delle quote di ammortamento².

Nel sistema attuale, invece, è ripristinata invece la valenza di tali componenti reddituali, i quali concorreranno però alla formazione del reddito professionale se realizzate su cespiti ammortizzabili, ossia su quelli acquisiti:

- nel triennio 2007/2009 ;
- (ovvero) prima del 14.1.1990.

¹ Rispetto alle imprese, sono state rilevate le seguenti differenze:

- per i professionisti non è possibile frazionare le plusvalenze in un massimo di cinque esercizi, nel caso in cui i beni siano posseduti da almeno tre anni;
- resta invece possibile il conseguimento di minusvalenze in caso di destinazione dei beni al consumo personale o familiare del professionista (facoltà preclusa ora alle imprese per effetto dell'art. 101, co. 1, del TUIR, come modificato dall'art. 36, co. 18, D.L. 223/2006: cfr. A. Cotto – G. Valente, «Le novità in materia di professionisti», Schede di Aggiornamento Eutekne - agg. 7/2006, scheda n. 844.01.

² Cfr. F. Ciani, «Legge Finanziaria 2007: immobili strumentali. Riallineamento imprese e professionisti nella deduzione dell'ammortamento», Il Fisco n. 5 – 5.2.2007, pp. 1-659 e ss.

Il commercialista telematico

Professionisti: plusvalenze da «realizzo» di immobili strumentali	
Prima della Finanziaria 2007	Immobili strumentali acquistati o costruiti entro il 14.6.1990 → PLUSVALENZE RILEVANTI
	Immobili strumentali acquistati o costruiti tra il 15.6.1990 e il 31.12.2006 → PLUSVALENZE IRRILEVANTI
Successivamente alla Finanziaria 2007	immobili strumentali <u>acquistati o costruiti nel periodo tra il 1° gennaio 2007 e il 31.12.2009</u> → PLUSVALENZE RILEVANTI

4 Onerosità della cessione: il problema delle permutate

Secondo la lettera della norma, le cessioni suscettibili di generare plusvalenze sono, innanzi tutto, quelle effettuate a titolo oneroso.

Qualche problema potrebbe porsi per le permutate, relativamente alle quali può essere opportuna qualche breve puntualizzazione.

Ai fini civilistici, il contratto di permuta è disciplinato dagli artt. 1552 e s.s. del codice, e prevede il reciproco trasferimento della proprietà di cose, o di altri diritti, da un contraente all'altro.

Nel settore impositivo dell'IVA, l'art. 11 del D.P.R. 633/1972 dispone che *«le cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate in corrispettivo di altre cessioni di beni o prestazioni di servizi, o per estinguere precedenti obbligazioni, sono soggette all'imposta separatamente da quelle in corrispondenza delle quali sono effettuate ...»*.

La nozione di «operazione permutative» risulta, in tale ambito, molto più ampia rispetto a quella civilistica; può pertanto affermarsi che l'operazione:

- se in corrispettivo è prevista la cessione di un bene o di un servizio anziché di danaro, realizza un vero e proprio contratto di permuta;
- se il corrispettivo è invece costituito da una prestazione di fare o non fare, è ascrivibile a un contratto innominato del genere *«do ut facies»* (rientrante tra le operazioni di tipo permutative).

Sia nella permuta vera e propria, che nell'«operazione permutativa», è comunque ravvisabile un nesso di sinallagmaticità, che rende «onerosa» la transazione. I problemi, più che concettuali, sembrano pertanto estimativi, dato che, per la quantificazione dell'eventuale plusvalenza, occorrerà valorizzare il bene, o il servizio, o la prestazione, ricevuti in cambio.

Nell'ipotesi più facile, trattandosi di permuta di immobile con un altro immobile, logica vorrebbe che si guardasse ai valori commerciali; più complessa è certamente la valutazione di un servizio, o di una prestazione di fare, non fare o permettere.

Si osserva poi che la normativa in esame esclude espressamente le cessioni di immobili acquisiti a seguito di successione, ma non anche di donazione.

Va a tale proposito rammentato che l'art. 37, commi 38 e 39, del D.L. 4.7.2006, n. 223 (c.d. *«Visco-Bersani»*), convertito, con modificazioni, dalla L. 4.8.2006, n. 248, è intervenuto innovando il previgente testo dell'art. 67 del TUIR, sicché - allo stato - anche le cessioni di immobili provenienti

Il commercialista telematico

da donazioni seguono le regole ordinarie, con la precisazione che, per esse, il termine quinquennale entro il quale la cessione è produttiva di plusvalenze decorre non dalla data di acquisizione da parte del donatario, bensì dalla data di acquisto da parte del donante³.

L'innovazione è valsa soprattutto a precludere talune (assai praticate) fattispecie elusive, consistenti, per il proprietario, nell'effettuare la donazione a favore di un terzo entro il quinquennio dall'acquisto o dalla costruzione, il quale poi, successivamente, procedeva alla vendita⁴.

Per quanto attiene all'ipotesi degli immobili ricevuti per successione, è altresì opportuno rammentare che per essi, pur non essendo prevista la tassazione delle plusvalenze in caso di vendita da parte degli eredi, si registra comunque un aggravamento dell'imposizione, derivante dalla reintroduzione dell'imposta sulle successioni e donazioni.

Tale tributo, previsto e disciplinato dal D.Lgs. 31.10.1990, n. 346, era stato soppresso ad opera della L. 18.10.2001, n. 383, a decorrere dal 25.10.2001. Dopo un periodo quinquennale di «morte apparente», l'imposta è stata ripristinata, con riferimento al testo vigente alla data del 24.10.2001, grazie all'intervento del D.L. 262/2006 (collegato alla Finanziaria 2007), convertito con modificazioni dalla L. 286/2006. La Finanziaria 2007 (L. 27.12.2006, n. 296) ha comunque introdotto delle «franchigie», che ne attenuano l'impatto, escludendone l'applicazione al di sotto di determinate soglie di ammontare del valore globale rapportate ad ogni singolo beneficiario.

5 Cessioni di immobili usucapiti

Mentre nel caso della permuta potevano porsi delle questioni interpretative relative all'onerosità del momento traslativo, la differente ipotesi della cessione di immobili acquisiti a titolo originario, per usucapione, pone il problema della stessa riconducibilità tra gli atti «plusvalenti» ex art. 67 del TUIR.

Della problematica si è occupata l'Agenzia delle Entrate nella propria risoluzione 31.3.2003, n. 78/E, ove era esaminata la seguente questione: il signor XZ, con altri due soggetti (XJ e XW) aveva ottenuto dal tribunale una sentenza nella quale era riconosciuta la piena proprietà su un fabbricato, acquisita per usucapione; nello stesso anno, l'immobile era ceduto a terzi.

Secondo l'Agenzia, non è riscontrabile nella normativa la volontà del legislatore di assoggettare a tassazione tutti gli incrementi di ricchezza prodotti da cessioni di cespiti immobiliari a titolo oneroso. Costituiscono quindi reddito «... *le rivalutazioni dei capitali impiegati per fini di risparmio o di speculazione nella compravendita di cespiti immobiliari. In tale ottica è, infatti, espressamente prevista l'esclusione dall'ambito impositivo della plusvalenze derivanti dalla vendita dei cespiti pervenuti per successione o donazione e di quelli acquistati o costruiti oltre cinque anni.*

³ Secondo la norma innovata, costituiscono redditi diversi «*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*».

⁴ Cfr. sul punto la circolare dell'Agenzia delle Entrate 4.8.2006, n. 28/E (par. 61).

⁵ Cfr. L. Bellini, «La nuova imposta sulle successioni e donazioni - reintroduzione delle disposizioni del D.Lgs. n. 346/1990 e coordinamento con i provvedimenti successivi», Il Fisco 47/2006, fasc. 1 – pagg. 7230 e ss.

Il commercialista telematico

L'acquisto mediante usucapione deriva da una situazione di fatto alla quale l'ordinamento giuridico riconduce, in presenza di determinati requisiti, l'effetto di acquisire a titolo originario la proprietà (o altro diritto reale di godimento) del bene. Anche nelle ipotesi di usucapione abbreviata, che può essere invocata da chi abbia acquistato da un soggetto che non è proprietario, viene escluso che all'usucapiente venga trasferito il diritto del precedente proprietario e si afferma invece il titolo originario dell'acquisto. La rivendita di fabbricati acquistati per usucapione non è quindi riconducibile alla previsione di cui all'art. 81, lett. b), in quanto l'acquisto avviene a titolo originario e non mediante atto traslativo di carattere oneroso. Inoltre il tempo richiesto per il compimento dell'usucapione (20 anni in caso di usucapione ordinaria e 10 anni in caso di usucapione abbreviata) risulta concettualmente incompatibile con l'intento speculativo che è sottinteso dalla previsione di cui al richiamato art. 81, lett. b), secondo cui si evidenzia un incremento di ricchezza imponibile solo nelle ipotesi in cui l'operazione di acquisto e rivendita si realizzi nell'arco di un quinquennio».

In relazione a tale situazione, si rimarca che il legislatore ha in seguito previsto anche l'imponibilità delle plusvalenze originate dalla cessione di cespiti immobiliari pervenuti per donazione, ma la ratio antielusiva della relativa disciplina non induce a ritenere superare le precisazioni del 2003.

A ciò si aggiunga quanto di seguito evidenziato nella medesima risoluzione: «... a seguito delle modifiche apportate al D.P.R. n. 131 del 1986 (testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) dal D.L. n. 69 del 1989 (artt. 23 e 24), convertito dalla L. n. 154 del 1989, le sentenze di usucapione sono state equiparate alle donazioni se il precedente proprietario del bene usucapito era il coniuge o un parente in linea retta e, negli altri casi, agli atti traslativi. Le norme richiamate sono state introdotte per reprimere le pratiche elusive consistenti nel mascherare gli atti di compravendita o di donazione facendo dichiarare dal giudice l'avvenuto acquisto mediante usucapione in modo tale da non corrispondere le relative imposte sui trasferimenti. Tuttavia non si ritiene che la finalità antielusiva, che ha provocato l'intervento legislativo sopra richiamato, possa essere trasposta in via interpretativa nell'ambito della qualificazione fiscale delle plusvalenze derivanti dalle cessioni onerose dei fabbricati, in virtù della espressa previsione di esclusione da tale ambito impositivo degli acquisti a titolo gratuito. Peraltro le considerazioni svolte non trovano riscontro per le plusvalenze derivanti dalla vendita di terreni edificabili. L'art. 81, lettera b), ultima parte, infatti, dichiara "in ogni caso" tassabili "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"».

Pertanto, alla luce delle considerazioni dell'Agenzia delle Entrate, mentre il trasferimento oneroso dei fabbricati non genera plusvalenze imponibili se i beni sono stati acquisiti per usucapione, la cessione dei terreni edificabili origina sempre plusvalenze, e, tenuto conto che le sentenze dichiarative di usucapione ai fini dell'imposta di registro sono soggette a tassazione come trasferimenti (ex art. 8, nota II-bis, della Tariffa, parte prima, all. al D.P.R. 131/1986) «... e che quindi hanno un valore dichiarato e liquidato, costituito dal valore venale del bene alla data in cui è passata in giudicato la sentenza dichiarativa dell'usucapione, si deve ritenere che tale valore costituisca il termine iniziale per determinare il valore da assoggettare a tassazione ai sensi dell'art. 82 del TUIR».

Il commercialista telematico

6 «Prezzo-valore» e imposta sostitutiva

L'art. 1, commi 497 e 498, della L. 23.12.2005, n. 266 (Legge Finanziaria 2006) ha introdotto nell'ordinamento, come è noto, la norma sul c.d. «prezzo-valore», per effetto della quale è consentita l'indicazione in atto sia del corrispettivo, sia del “valore automatico” – determinato a norma dell'art. 52, co. 4, D.P.R. 131/1986) degli immobili compravenduti tra privati.

I fabbricati coinvolti nell'innovazione normativa sono quelli iscritti in catasto nel gruppo A al momento dell'atto, o a tale data ancora da iscrivere (nel caso di nuove costruzioni o di fabbricati per i quali è stata presentata istanza di variazione), con l'esclusione di quelli accatastati nella categoria A/10 (uffici).

Nelle previsioni della norma sono incluse le pertinenze degli immobili abitativi (*garages, box, cantine, etc.*), anche se acquistate separatamente (e anche se si tratta di «più» pertinenze relative all'immobile trasferito), e purché dall'atto risulti l'intento di adibire l'immobile acquistato a pertinenza dell'abitazione.

L'innovazione normativa è ritenuta applicabile per gli atti pubblici e le scritture private autenticate (dato che la forma dell'atto è requisito per la sua trascrivibilità nei registri immobiliari), e ciò risulta confermato dalla circostanza che alla formazione dell'atto è prevista la partecipazione di un notaio; dalle nuove regole dovrebbero rimanere invece esclusi gli atti giudiziari recanti il trasferimento o la costituzione di diritti reali su beni immobili, come ad esempio le sentenze che trasferiscono immobili in esecuzione di contratti preliminari (art. 2932. c.c.), oltre che per le vendite di immobili eseguite in sede di espropriazione forzata o all'asta pubblica, e per le espropriazioni per pubblica utilità.

Sotto il profilo soggettivo, le cessioni relativamente alle quali è possibile derogare al normale criterio di determinazione dell'imponibile sono quelle che intercorrono tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, e comunque l'accesso al trattamento agevolato è subordinato alla richiesta della parte acquirente al notaio; tale richiesta dovrebbe risultare – secondo l'Assonime (circolare 7.2.2006, n. 7) - dall'atto di trasferimento, ciò che consentirebbe all'ufficio fiscale di liquidare correttamente le imposte dovute.

L'indicazione in atto del corrispettivo reale – al quale è «parametrato» l'onorario del notaio - poteva determinare un aggravio degli oneri complessivi del trasferimento, dissuadendo le parti dal richiedere l'applicazione della norma derogatoria. Per tale motivo, l'art. 1, co. 497, L. 266/2005, ha previsto la riduzione dell'onorario notarile del 30%.

L'adozione delle regole previste dal co. 497 dell'art. 1, L. 266/2005, in combinazione con quelle del precedente co. 496 – che, ai fini delle imposte sui redditi, consentiva di tassare le plusvalenze da cessioni immobiliari con l'imposta sostitutiva del 12,50% (ora elevata al 20%⁶) - comporta, nel settore impositivo del registro, la preclusione delle rettifiche secondo i criteri di cui all'art. 52, co. 1, D.P.R. 131/1986, e nel settore delle imposte sui redditi la preclusione degli accertamenti previsti dall'art. 38, co. 3, D.P.R. (accertamenti anche fondati su presunzioni gravi, precise e concordanti, a carico delle persone fisiche).

⁶ L'elevazione al 20% è stata disposta dall'art. 2, co. 21, D.L. 262/2006, convertito dalla L. 286/2006. Si rammenta inoltre che, con provvedimento direttoriale del 12.1.2007, è stato approvato il modello relativo alla comunicazione, da parte dei notai, dei dati relativi alle cessioni immobiliari in parola, a seguito dell'applicazione dell'imposta sostitutiva.

Il commercialista telematico

7 Terreni edificabili

L'intervento del decreto c.d. «Visco-Bersani» (D.L. 4.7.2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla L. 4.8.2006, n. 248) può essere ripercorso scorrendo le prime indicazioni interpretative ufficiali, fornite dall'Agenzia delle Entrate con la propria circolare 4.8.2006, n. 28/E.

È sottolineato in tale pronuncia che *«il comma 2 dell'articolo 36 del decreto chiarisce la portata della locuzione “area fabbricabile” da assumere ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, dell'imposta di registro, delle imposte sui redditi e dell'imposta comunale sugli immobili. In sostanza, la disposizione sopra richiamata estende alle imposte sui redditi, all'IVA e al registro, il concetto di “area fabbricabile” contenuto nell'articolo 11-quaterdecies, comma 16, del D.L. 30 settembre 2005, n. 203, convertito con modificazioni dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, il cui ambito applicativo era riservato alla sola imposta comunale sugli immobili di cui al D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504. Si tratta, in definitiva, di una norma recante disposizioni di natura interpretativa, secondo cui un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, a prescindere dall'approvazione della Regione o dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo»*⁷.

Allo stato, l'area può quindi essere considerata «fiscalmente» «fabbricabile» se essa è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, a prescindere dall'approvazione della Regione o dall'adozione di specifici strumenti attuativi (come, ad esempio, i piani particolareggiati, o i piani di lottizzazione).

Alle cessioni di aree edificabili non può applicarsi l'imposta sostitutiva del 20%, che pertanto resta adottabile solamente per le cessioni infraquinquennali di fabbricati e di terreni non suscettibili di edificazione⁸.

8 La risoluzione 105 del 2007

Nella fattispecie presa in considerazione dall'Agenzia delle Entrate con la risoluzione 105/E/2007, sopra richiamata, l'istante - una persona fisica - aveva acquistato (il 31.7.2002) un immobile appartenente alla categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), comprensivo di tettoia e terreno circostanze.

L'immobile era però stato destinato ad abitazione, a partire dal 9.6.2003, con la realizzazione di lavori di ampliamento e la modifica della destinazione urbanistica.

La domanda di condono edilizio al comune è del 31.1.2004, ma la denuncia all'Agenzia del Territorio, per la variazione della rendita catastale in A/7 (abitazioni in villini), reca la data del 15.2.2006.

L'immobile in questione doveva essere ceduto anteriormente al decorso del quinquennio dall'acquisto, e a tale proposito l'istante chiedeva se la cessione dovesse ritenersi produttiva di una plusvalenza imponibile.

⁷ Il co. 16 richiamato disponeva, testualmente, che *«ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b), dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo»*.

⁸ Cfr. la circolare 19.1.2007, n. 1/E, par. 9.

Il commercialista telematico

L'Agenzia ha risposto rammentando che, ai sensi della prassi interpretativa ufficiale⁹, l'«idoneità ad abitazione» dell'immobile non discende – per il Fisco - dall'utilizzazione di fatto, bensì dalla classificazione catastale.

Nel caso di specie, il fabbricato doveva quindi ritenersi oggettivamente idoneo all'uso abitativo solamente a decorrere dalla data – successiva al 15.2.2006 – in cui esso è stato effettivamente iscritto nella categoria catastale A/7.

Pertanto, se l'unità immobiliare verrà ceduta prima del decorso del 5 anni dall'acquisto (31.7.2002), l'eventuale plusvalenza concorrerà alla base imponibile IRPEF del cedente come reddito diverso (salva l'eventuale possibilità di applicare l'imposta sostitutiva del 20%, se più vantaggiosa per il contribuente).

Fabio Carriolo

Giugno 2007

⁹ Cfr. C.M. 2.3.1994, n. 1-E-IV-8-480.