

Milano, 8 MAG. 2012

  
C/O STUDIO DOTT FRANCESCO  
STEFANINI  
VIA TORRETTA 18  
82100 BENEVENTO (BN)

Prot. 46948

**OGGETTO:** *Interpello 904-16/2012-ART.11, legge 27 luglio 2000, n.212.*

*Codice Fiscale   
Istanza presentata il 10/01/2012*

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 67 comma 1-lett. b) del DPR n. 917 del 1986, è stato esposto il seguente

#### QUESITO

La contribuente istante è proprietaria di un fabbricato composto da sei appartamenti. L'immobile è stato realizzato su un terreno pervenuto nella sfera patrimoniale dell'interpellante con donazione del 17/02/2010.

L'istante intende vendere uno degli appartamenti realizzati, ponendo in essere un contratto di vendita a rate con riserva della proprietà (articolo 1523 del codice civile). Quanto alle modalità di pagamento, l'acquirente si impegna a corrispondere una prima rata di 60.000 euro alla data di sottoscrizione del contratto, cinque rate annuali di 10.000 euro ciascuna, ed, infine, un'ultima rata di 60.000 euro, da versare nel sesto

anno successivo alla stipula del contratto. Con il pagamento della suddetta rata l'acquirente acquisirà la proprietà dell'immobile.

La scelta di tale forma contrattuale risponde ad esigenze di entrambe le parti. Il compratore, infatti, ha necessità di ricorrere ad un sistema dilazionato di pagamento, atteso che per ragioni personali non può accedere al credito bancario. La parte venditrice ha interesse a perfezionare l'operazione di vendita in presenza di un mercato immobiliare in crisi.

Ciò premesso, la contribuente istante chiede se la cessione dell'immobile dia luogo ad una plusvalenza imponibile, posto che il trasferimento della proprietà del bene, che si perfeziona con il pagamento dell'ultima rata, interverrà oltre il termine del quinquennio dalla costruzione dell'immobile.

#### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

La contribuente istante ritiene che nella fattispecie rappresentata la plusvalenza di cui all'articolo 67, comma 1, lettera b) del TUIR venga ad esistenza solo nel momento del pagamento dell'ultima rata, allorquando si realizza l'effetto traslativo del bene in capo all'acquirente.

A supporto della propria interpretazione richiama la risoluzione n. 28 del 30 gennaio 2009, riguardante la fattispecie della cessione di un terreno a suo tempo acquistato con patto di riservato dominio. In tale ipotesi, il termine di cinque anni rilevante per verificare la sussistenza di una plusvalenza imponibile, decorre dal momento in cui, con il pagamento dell'ultima rata, si è verificato l'effetto traslativo.

#### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera b) del testo unico delle imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), costituiscono redditi diversi, se non sono conseguiti nell'esercizio di imprese commerciali, "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 (...)".

La norma in commento ha lo scopo di assoggettare a tassazione le somme che conseguono dalla cessione di un bene immobile rimasto nella sfera patrimoniale del possessore per un periodo di tempo troppo limitato per consentire di qualificare la maggiore somma percepita quale mero reintegro per la perdita della disponibilità del bene stesso.

Si presume, in sostanza, che le cessioni immobiliari troppo ravvicinate all'acquisto (o alla costruzione) siano dettate da intenti speculativi.

Tanto premesso, per ciò che concerne la specifica fattispecie in trattazione, si osserva che l'interpellante intende cedere la proprietà dell'immobile oggetto del presente interpello con la stipula di un contratto di vendita a rate con riserva della proprietà.

Al fine di valutare la sussistenza o meno dei presupposti per l'applicazione delle disposizioni dettate dall'articolo 67, comma 1, lettera b), del TUIR, occorre preliminarmente accertare quale siano i negozi giuridici qualificabili come "cessioni", idonei a produrre una plusvalenza immobiliare.

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 67 e 68 del TUIR, comportano, in linea generale, il realizzo di plusvalenze gli atti a titolo oneroso con i quali un immobile viene ceduto verso il pagamento di un corrispettivo: può trattarsi di una compravendita, di una permuta (che ai sensi dell'articolo 1555 del codice civile è un atto traslativo a titolo oneroso del tutto analogo all'atto di compravendita), di un conferimento in società (che, ai sensi dell'articolo 9, comma 5, del TUIR, è equiparato

ad una cessione a titolo oneroso), ed in genere di qualsiasi atto in cui sia presente un corrispettivo dell'alienazione, anche di natura non pecuniaria.

Può trattarsi della cessione del diritto di proprietà o anche della costituzione di un diritto reale di godimento, posto che il citato articolo 9, comma 5, del TUIR dispone che "Ai fini delle imposte sui redditi le disposizioni relative alle cessioni a titolo oneroso valgono anche per gli atti a titolo oneroso che importano costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento (.)" (cfr. risoluzione n. 233 del 20 agosto 2009).

Nella disciplina generale del contratto di compravendita, la vendita con riserva della proprietà è regolata dagli articoli 1523 e 1526 del codice civile, ed è caratterizzata dal fatto che il venditore, pur trasferendo sin dal momento della conclusione del contratto il godimento del bene venduto, rimane proprietario dello stesso sino all'integrale pagamento del prezzo. Il compratore acquista la proprietà del bene con il pagamento dell'ultima rata, sebbene ne assuma i rischi sin dal momento della consegna.

La rilevanza fiscale del patto di riservato dominio è stata oggetto di precisazioni nella risoluzione n. 28 del 30 gennaio 2009, riguardante la verifica dell'eventuale sussistenza di una plusvalenza imponibile in caso di vendita di un terreno a suo tempo acquistato con patto di riservato dominio. Nel predetto documento di prassi, era stato precisato che l'effetto traslativo della vendita viene ad essere differito al momento del pagamento dell'ultima rata del prezzo. Pertanto, l'eventuale successivo trasferimento del bene genera una plusvalenza tassabile qualora si realizzi nell'arco del quinquennio successivo al pagamento dell'ultima rata, decorrendo solo da quel momento l'effetto traslativo dell'acquisto originario.

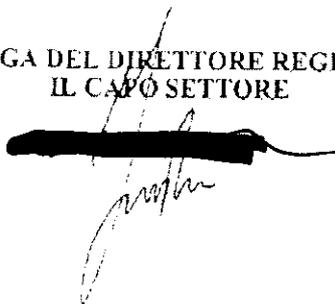
Alla luce dell'interpretazione emergente nella citata risoluzione, si ritiene che in caso di vendita di beni immobili con patto di riservato dominio il momento in cui la cessione si considera effettuata, ai fini della verifica della sussistenza della plusvalenza eventualmente realizzata, coincide con il pagamento dell'ultima rata del corrispettivo, allorquando si produce l'effetto traslativo del negozio.

Pertanto, nell'ipotesi di vendita con reversa di proprietà che prevede il completamento del pagamento del corrispettivo oltre il termine quinquennale, l'operazione descritta non darebbe luogo ad una plusvalenza imponibile ai sensi del citato articolo 67, comma 1, lettera b) del TUIR.

Si concorda quindi con la soluzione prospettata dalla contribuente istante, salvo il disconoscimento da parte del competente ufficio di questa Agenzia degli effetti di negozi posti in essere al solo scopo di eludere l'obbligazione tributaria.

I documenti citati sono consultabili sul sito Internet [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it).

PER DELEGA DEL DIRETTORE REGIONALE  
IL CAPO SETTORE

A handwritten signature in black ink is written over a thick, solid black horizontal line. The signature is cursive and appears to be the name of the official.