

## Le plusvalenze da cessione terreni

di Fabio Balestra

### Premessa

I terreni sono soggetti ad imposte dirette ed indirette quando sono oggetto di trasferimento per atto tra vivi (cessione, donazione, conferimento, permuta o esproprio) o per successione ereditaria.

In questa sede verrà analizzata la fiscalità diretta (IRPEF) derivante dalla cessione di terreni da parte di persone fisiche.

Le cessioni di terreni effettuate da privati assumono rilevanza con riferimento alla tipologia dei **redditi diversi** e la relativa disciplina è contenuta nell'art. 67, comma 1, lettere a) e b) del Tuir .

La metodologia per il **calcolo** delle relative **plusvalenze** è invece sancita dall'art. 68 ai commi 1 e 2 del Tuir.

### Edificabilità terreni

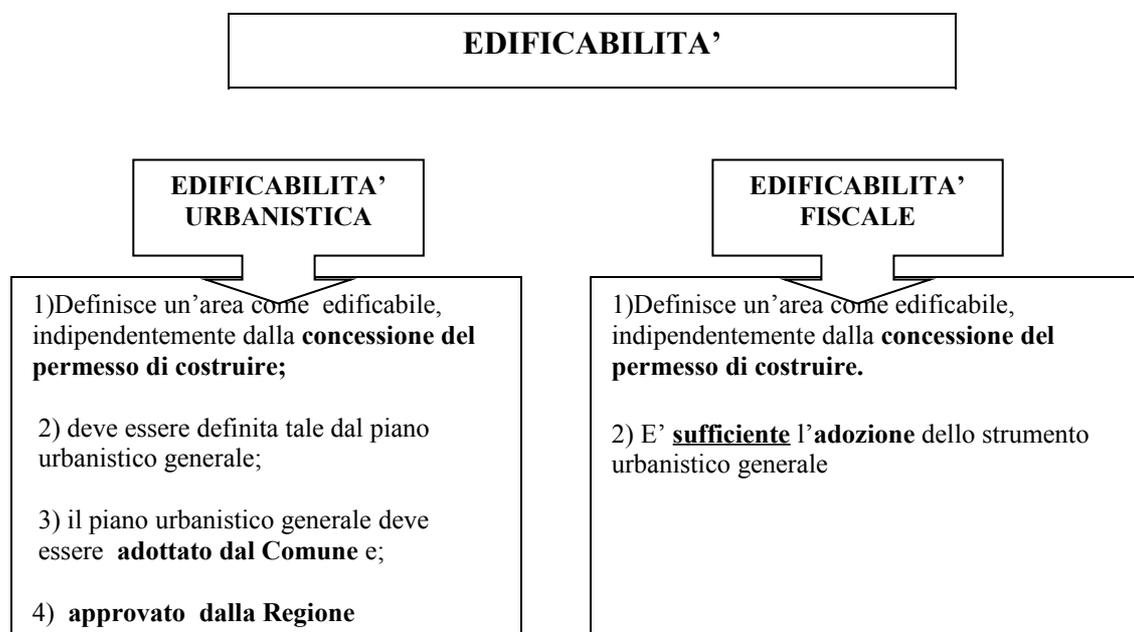
Occorre prioritariamente definire la nozione di edificabilità in quanto la plusvalenza derivante dalla cessione di un terreno produce **regimi fiscali differenti** a seconda della **destinazione urbanistica dei terreni stessi** riconducibili all'incremento di valore di mercato dato dalla destinazione edificatoria del suolo.

Il legislatore tributario non attribuisce all'edificabilità fiscale lo stesso significato attribuito alla edificabilità urbanistica sancita dalla legge 17 agosto 1942 n. 1150 (cd "legge urbanistica").

Infatti, ai **fini fiscali**, si è in presenza di **edificabilità** già dal momento in cui è possibile costruire su di un'area e cioè si ritiene **sufficiente la adozione dello strumento urbanistico generale da parte del Comune**, senza che sia necessario attendere gli atti regionali di approvazione e il successivo iter amministrativo che gli imprime la qualifica edificatoria.

Questo perché il legislatore ritiene che già da questo momento si ravvisi un incremento del valore dell'area e quindi il presupposto impositivo.

Dal punto di vista della **legge urbanistica**, invece, un'area è considerata **edificabile** quando sia definita tale dal piano urbanistico generale vigente, cioè adottato dal Comune e approvato dalla Regione.



Per concludere, **il legislatore fiscale ha anticipato** i tempi ai fini dell'individuazione del momento impositivo Irpef e, quindi, della tassazione della relativa plusvalenza.

### **Nota Bene**

Occorre dunque che i contribuenti sappiano per tempo dell'immissione di un terreno o di un area come edificabile nel piano regolatore al fine di adempiere correttamente agli obblighi tributari senza incorrere in sanzioni.

Come già detto la tassazione delle plusvalenze da terreni, edificabili e non, è disciplinata dall'art. **67, comma 1, lettere a) e b) del Tuir** il quale sancisce che

*“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:*

*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;*

### **Terreni non edificabili (agricoli e non agricoli)**

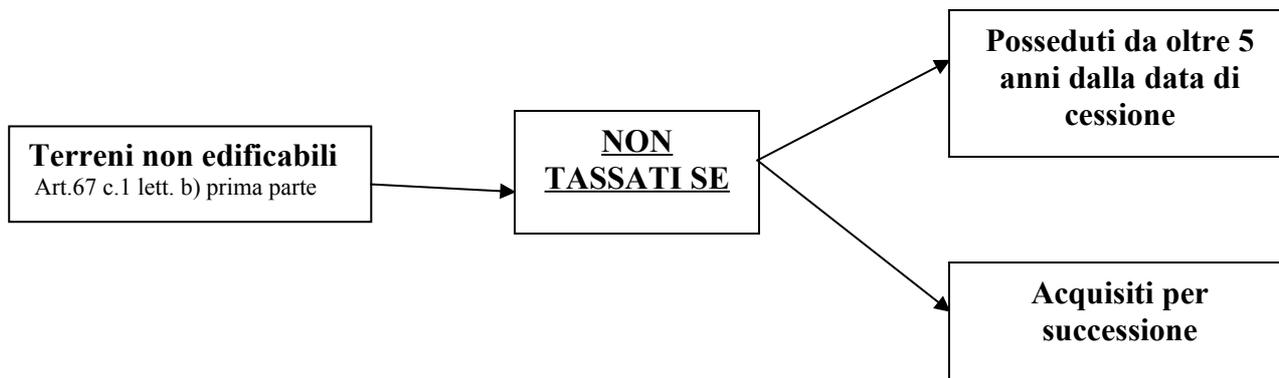
Dalla lettura della norma, nella prima parte della lettera b), rientrano tra i redditi diversi le plusvalenze derivanti dalla cessione dei terreni non edificabili a condizione che :

1. non siano posseduti da più di cinque anni
2. non siano acquisiti per successione

Al fine di evitare manovre elusive, il D.L 223/06 così come è stato anche chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 28 del 4/08/2006, ha compreso fra i **redditi diversi** anche le plusvalenze derivanti dalla vendita entro i cinque anni di **terreni non edificabili ricevuti in donazione**.

Il **regime di tassazione per le plusvalenze derivanti da cessione di terreni non edificabili** è il regime della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui è stato percepito il corrispettivo, concorrendo alla formazione del reddito complessivo del contribuente/cedente.

In alternativa, per effetto della Finanziaria del 2006 e dalla successione modifica apportata dall'art. 1, comma 310 della Finanziaria del 2007, solo sulle plusvalenze dei **terreni non edificabili** è prevista la **facoltà di optare** per l'imposta sostitutiva del 20% (l'opzione è da esercitare in atto notarile).



### **Terreni edificabili a tassazione ordinaria**

Proseguendo con l'analisi dell'art. 67, in riferimento al comma 1 alla lettera a), si configura la fattispecie della tassazione delle plusvalenze derivanti dalla vendita dei terreni sui quali siano stati effettuate interventi **di lottizzazione o opere intese a renderli edificabili.**

- **Lottizzazione:** al riguardo si sottolinea che la **nozione di lottizzazione in senso fiscale** sposa il concetto fornito dalla legge urbanistica; si sottolinea che con l'art. 8 della L. 6 agosto 1967, n. 765, che ha sostituito i primi due commi dell'art. 28 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, e con la circolare n. 3210 del 28 ottobre 1967 con la quale il Ministero dei Lavori Pubblici, in sede di istruzioni alle disposizioni di cui alla citata L. n. 765 del 1967, è stato precisato che costituisce **lottizzazione** non il mero frazionamento dei terreni, ma **qualsiasi utilizzazione del suolo** che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico o industriale e, conseguentemente, comporti la predisposizione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'insediamento.

### **Nota bene**

**Assume rilievo**, ai fini della normativa in esame, **ogni operazione obiettivamente considerata di lottizzazione o di esecuzione di opere** per l'edificabilità di terreni, anche se realizzata al di fuori o in contrasto con i vincoli urbanistici.

A tal fine si richiama l'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, che definisce **lottizzazione** qualsiasi trasformazione urbanistica o edilizia dei terreni anche quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la

vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

Per meglio chiarire il momento a partire dal quale un terreno è da considerare lottizzato, anche se si sono riscontrati nel tempo vari orientamenti da parte della giurisprudenza, è intervenuta la R.M. del 24/07/2008 n. 319 la quale stabilisce che **si considera lottizzazione la semplice approvazione di tutto l'iter burocratico senza considerare che ancora non siano iniziati i lavori di urbanizzazione.**

- **Opere intese a rendere edificabili i terreni** : si tratta di una fattispecie diversa rispetto alla lottizzazione in quanto per quest'ultima è necessario attivare un iter amministrativo, mentre in questo caso, si considerano tutte le **attività che mirano ad aumentare il valore di mercato** del terreno senza che vi siano state rilasciate autorizzazioni di lottizzazione. E' necessario verificare caso per caso, se opere "non autorizzate" o interventi "abusivi" sui terreni ceduti, abbiano agito sulla reale possibilità di edificare sul terreno.

**Il regime di tassazione per le plusvalenze derivanti da cessione di terreni lottizzati o sui quali sono state eseguite opere intese a renderli edificabile** è quello della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui è stato percepito il corrispettivo di vendita, quindi il regime è **esclusivamente quello ordinario.**

Di conseguenza, la plusvalenza tassata andrà a confluire nel reddito complessivo del contribuente/cedente.

### **Terreni edificabili a tassazione separata**

Al comma 1 lettera b) seconda parte dell'art. 67 del Tuir, si fa riferimento alle plusvalenze derivanti dalla cessione dei terreni edificabili, di cui si è già data, in questa sede, definizione in merito al concetto di edificabilità fiscale.

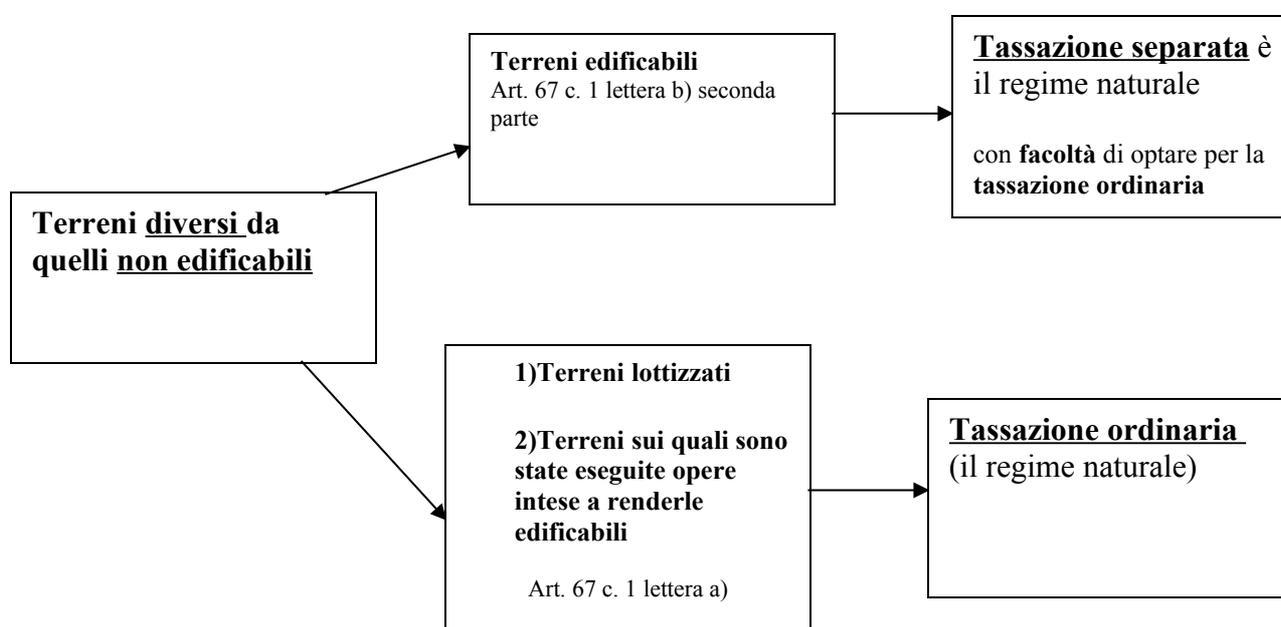
Quando si cede un **terreno edificabile**, questo è sempre tassato, indipendentemente dalla sua provenienza. Infatti ciò che conta è che la cessione avvenga a **titolo oneroso** e che il terreno sia **suscettibile di utilizzazione edificatoria al momento della cessione** (edificabilità fiscale).

In vista delle prossime scadenze fiscali occorrerà quindi verificare, in caso di cessione di terreno, se al momento della cessione rientrava fra i terreni edificabili a seguito dello strumento urbanistico adottato dal Comune.

Il regime naturale di **tassazione** delle **plusvalenze derivanti da terreni edificabili** è, al contrario degli altri casi, quello della **tassazione separata** (art. 17 comma 1, lettera *g-bis* del Tuir).

Pertanto il cedente versa una somma a titolo di acconto del 20% sulla plusvalenza imponibile, l'Amministrazione finanziaria conguaglierà l'imposta inviando successivamente una comunicazione per la liquidazione di quanto dovuto a saldo.

Esiste comunque la possibilità di **optare** per la **tassazione ordinaria** in sede di predisposizione del Mod. 730 ( o Mod. Unico) a seconda della convenienza.



### **Acconti incassati prima dell'atto di vendita**

Le plusvalenze immobiliari conseguite al di fuori dell'esercizio di imprese commerciali concorrono a formare il reddito complessivo del cedente nel periodo d'imposta in cui è percepito il corrispettivo (art. 68, co. 1 TUIR).

Tuttavia la Suprema Corte di Cassazione con la **sentenza n. 17960 del 24 luglio 2013** si è espressa sul periodo di imposta nel quale la plusvalenza da cessione di un'area edificabile può considerarsi realizzata, nell'ipotesi in cui il prezzo della cessione o parte di esso sia stato corrisposto prima della stipula dell'atto di acquisto. Secondo la Corte, in questa circostanza **il periodo di imposta in cui la plusvalenza diviene imponibile è quello in cui è stipulato l'atto definitivo** in quanto la realizzazione di una plusvalenza richiede un atto di trasferimento di proprietà a titolo oneroso e quindi, in altri termini, la realizzazione

della plusvalenza è conseguenza di detto "trasferimento" senza il quale essa non si realizza e non esiste reddito tassabile.

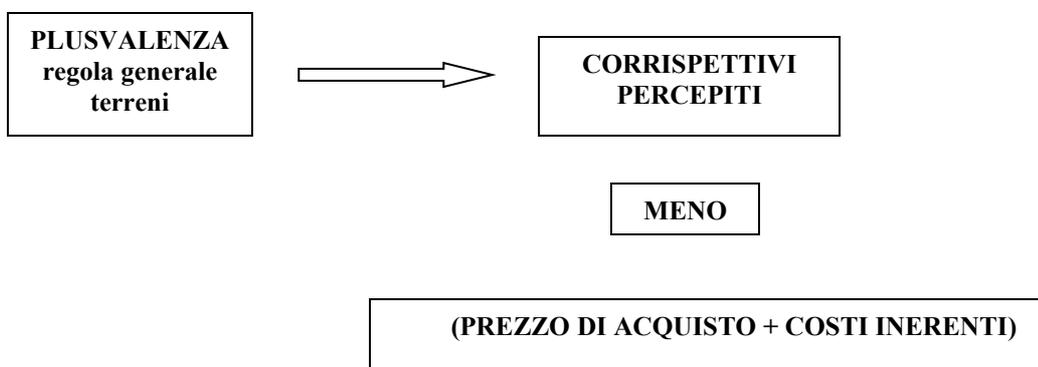
Nel caso oggetto della sentenza, i pagamenti parziali erano tutti avvenuti in epoca anteriore all'atto di cessione in forza di contratto preliminare; pertanto, ad avviso della Corte, il presupposto dell'imposta applicata non poteva che essere rappresentato dal momento del trasferimento immobiliare, che non può coincidere con il contratto preliminare. Infatti, nella promessa di vendita, la consegna del bene immobile e l'anticipato pagamento del prezzo, prima del perfezionamento del contratto definitivo, non costituiscono indice della natura definitiva della compravendita, atteso che è sempre il contratto definitivo a produrre l'effetto traslativo reale.

In definitiva **gli acconti non hanno rilevanza fino a che non vi è un atto definitivo di compravendita** con rogito notarile, senza il quale la plusvalenza non viene ad esistenza.

### **Il calcolo delle plusvalenze**

La metodologia per determinare correttamente il calcolo delle plusvalenze dell'art. 67 c.1 lett. a) e b) è sancito dall'art. 68 Tuir il quale al comma 1 dispone che:

*“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. 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.*



La locuzione "corrispettivi percepiti" significa che la plusvalenza è imponibile secondo il **principio di cassa**, cioè quando il corrispettivo è effettivamente percepito.

## Attenzione

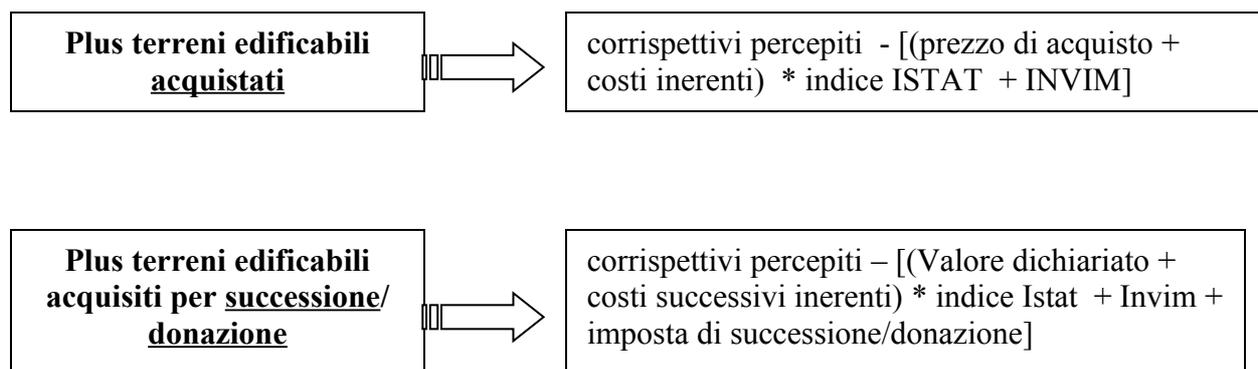
Nei casi di dilazione o rateazione del pagamento del corrispettivo la plusvalenza è determinata con riferimento alla **parte del costo o valore di acquisto proporzionalmente corrispondente alle somme percepite nel periodo d'imposta**. (art. 68 comma 7 lettera f) del Tuir ).

Il comma 2 dell'art. 68 Tuir e parte del comma 1) stabiliscono i **criteri di determinazione della plusvalenza per le varie tipologie di terreni** (edificabili e non) ed è per questo motivo che è importante che il cedente conosca esattamente lo status del proprio terreno al momento della cessione proprio per effettuare i conteggi esatti ed applicare le corrispondenti rivalutazioni.

Infatti al comma secondo si legge:

*“per i terreni di cui alla lettera a) comma 1 dell'articolo 67 acquistati oltre cinque anni prima dell'inizio della lottizzazione o delle opere si assume come prezzo di acquisto il valore normale nel quinto anno anteriore. Il **costo dei terreni acquisiti gratuitamente** e quello dei fabbricati costruiti su terreni acquisiti gratuitamente sono determinati tenendo conto del valore normale del terreno alla data di inizio della lottizzazione o delle opere ovvero a quella di inizio della costruzione. Il costo dei **terreni suscettibili d'utilizzazione edificatoria** di cui alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 67 e' costituito dal prezzo di acquisto aumentato di ogni altro costo inerente, rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati nonché dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili. Per i terreni **acquistati per effetto di successione o donazione** si assume come prezzo di acquisto il valore dichiarato nelle relative denunce ed atti registrati, od in seguito definito e liquidato, aumentato di ogni altro costo successivo inerente, nonché dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili e di successione”*

*In sintesi*



*Esempio*

Terreno edificabile ereditato nel 2005 viene ceduto nel marzo 2013 per 70.000 €, incassati interamente nel 2013 tramite assegni circolari.

Il valore dichiarato in successione è pari a 20.000 € di cui sono state versate imposte di successione per 1.200 €.

Coefficiente di rivalutazione Istat = 1,102

A titolo esemplificativo si omettono costi inerenti e Invim.

La plusvalenza è data da =  $70.000 - [20.000 * 1,102 + 1.200]$

**PLUSVALENZA= 46.760 €**

*Il regime naturale è la tassazione separata. Non si opta per la tassazione ordinaria.*

3 aprile 2014

Fabio Balestra