

Terreni e fabbricati, cambia il calcolo delle plusvalenze

Imposte dirette

Vendite e atti traslativi a titolo oneroso: modifiche già in vigore dal 1° gennaio

Rivoluzionato il passaggio di immobili oggetto di lavori incentivati dal 110 per cento

A cura di
Giorgio Gavelli

Tra le tante novità che il 2024 porta con sé per i contribuenti e i loro consulenti, spiccano le modifiche relative alle plusvalenze immobiliari non realizzate in regime d'impresa, già in vigore con riferimento alle cessioni operate dal 1° gennaio. Distinguiamo tra trasferimenti riguardanti terreni agricoli, terreni edificabili, terreni lottizzati e fabbricati, ricordando che le norme in commento (articoli 67 e 68 del Tuir) non si applicano solo alle vendite ma a tutti gli atti traslativi a titolo oneroso (permuta, conferimenti, eccetera).

Terreni agricoli

Le cessioni ordinarie dei terreni agricoli non hanno subito modifiche, e restano imponibili Irpef solo se l'area non è pervenuta al cedente per successione e, comunque, se tra l'acquisto e la vendita sono trascorsi meno di cinque anni. La vera novità, portata dalla legge di Bilancio 2024, sta nel fatto che la costituzione dei diritti reali di godimento - tradizionalmente associata al medesimo trattamento

fiscale - è stata ricondotta nell'ambito dei redditi diversi di cui alla lettera h), comma 1, dell'articolo 67, con imposizione dettata non più dall'articolo 68 ma dall'articolo 71.

D'ora in avanti, quindi, solo alla cessione dei diritti reali continueranno ad applicarsi le stesse regole delle plusvalenze derivante dal trasferimento della proprietà (inclusa la facoltà di rideterminare il valore "di carico" con perizia nei periodi in cui la legge lo prevede). Mentre la costituzione dei diritti reali originerà pressoché sempre un'imponibile Irpef, determinato come differenza tra i corrispettivi percepiti e «le spese specificamente inerenti» alla produzione di questo reddito. Sotto quest'ultimo aspetto sarebbe importante se le Entrate confermassero l'applicazione anche a questa fattispecie di quanto, in passato, è stato riconosciuto alle imprese, vale a dire la deducibilità dal corrispettivo del costo del diritto di superficie "insito" nel diritto di proprietà a suo tempo acquisito, determinato (in mancanza di un costo specifico) in misura proporzionale al rapporto esistente tra diritto reale e piena proprietà al momento della cessione (risoluzione 379/E/2008).

Terreni edificabili e lottizzati

Nulla è cambiato per terreni edificabili e lottizzati. La plusvalenza da cessione di aree edificabili è sempre imponibile Irpef (in linea di principio a tassazione separata), anche se il terreno è pervenuto per successione e indipendentemente dal numero di anni trascorsi dall'acquisto. Importante, per chi ha in questi anni affrancato il valore di carico con perizia asseverata e pagamento dell'imposta sostitutiva, il riconoscimento da parte delle En-

trate che nulla osta a una vendita a un prezzo inferiore (circolare 1/E/2021).

La cessione dei terreni "lottizzati" è disciplinata dalla lettera a), comma 1, dell'articolo 67; e il successivo articolo 68, comma 2, alleggerisce in questa fattispecie il carico fiscale, neutralizzando la plusvalenza latente sino alla data di lottizzazione o dell'inizio della costruzione (area pervenuta a titolo gratuito) ovvero sino al quinto anno anteriore (area pervenuta a titolo oneroso).

Fabbricati

La vera "rivoluzione" riguarda le plusvalenze da cessione di fabbricati, in particolare quelli che sono stati oggetto di lavori agevolati dal superbonus. Alla tradizionale fattispecie imponibile realizzata cedendo un fabbricato prima che siano trascorsi cinque anni dall'acquisto (esclusi gli immobili adibiti per il maggior tempo di possesso ad abitazione principale del contribuente o dei suoi familiari, nonché quelli ricevuti per successione) se ne è aggiunta un'altra (nuova lettera b-bis del comma 1 dell'articolo 67), che sottopone a tassazione plusvalori riguardanti anche unità immobiliari che, sino al 31 dicembre scorso, potevano dirsi non più soggetti a Irpef.

Inoltre, il calcolo della plusvalenza è particolarmente penalizzante per chi ha esercitato (o eserciterà) le opzioni della cessione del credito o dello sconto in fattura, in misura maggiore o minore in relazione al numero di anni trascorsi dalla fine lavori. Restano però fuori dall'ambito impositivo le unità immobiliari ereditate e quelle in prevalenza adibite ad abitazione principale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sotto esame



1

Terreni agricoli

- La plusvalenza da cessione è imponibile se il trasferimento avviene entro i cinque anni dall'acquisto e il terreno non è pervenuto per successione.
- Da gennaio 2024 la costituzione dei diritti reali di godimento non è più assimilata alla cessione.

considera solo la plusvalenza successiva alla lottizzazione, ovvero creatasi a decorrere dal quinto anno anteriore, a seconda che l'area sia pervenuta al cedente a titolo gratuito o oneroso.

2

Terreni edificabili

- Non vi sono ipotesi di esonero, ma la tassazione avviene in via di principio in forma separata.
- Tramite rideterminazione del valore (attualmente fino al prossimo 30 giugno) è possibile versare l'imposta sostitutiva del 16% in luogo dell'Irpef.

3

Terreni lottizzati

- Non vi sono ipotesi di esonero, ma la tassazione prevista dal comma 2 dell'articolo 68 del Tuir

4

Fabbricati

- La plusvalenza da cessione è imponibile se il trasferimento avviene prima di cinque anni dall'acquisto ed il terreno non è pervenuto per successione.
- Da gennaio 2024, tuttavia, per tutte le unità immobiliari su cui sono stati eseguiti lavori agevolati dal superbonus la plusvalenza è potenzialmente imponibile sino al decimo anno successivo alla fine lavori, con l'eccezione degli immobili ereditati e di quelli adibiti in prevalenza ad abitazione principale del cedente o dei familiari.
- Nel calcolo sono penalizzate le spese che hanno fruito dello sconto in fattura o della cessione del credito.

Case agevolate dal superbonus: cinque punti da chiarire

Le nuove regole

Penalizzate le spese con sconto in fattura o cessione del credito

Dal 2024 la cessione a titolo oneroso di immobili su cui sono terminati da non oltre dieci anni lavori agevolati dall'articolo 119 del Dl 34/2020 determina una plusvalenza imponibile Irpef. Nel calcolo di quest'ultima, le spese sostenute (ma solo quelle agevolate al 110% oggetto di cessione del credito o di sconto in fattura) non rilevano se l'intervento si è concluso da non più di cinque anni, mentre rilevano al 50% in caso contrario.

Sulla plusvalenza è sempre possibile chiedere al notaio l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 26%, ex articolo 1, comma 496, legge 266/2005 (eliminando ogni obbligo dichiarativo); ma solo se l'acquisto o la costruzione risalgono ad almeno cinque anni addietro è possibile aggiornare il costo originariamente sostenuto in base all'indice Istat.

La provenienza successoria o l'aver adibito l'immobile ad abitazione principale del cedente (o dei familiari) per la maggior parte del periodo di possesso (o, comunque, per la maggior parte del decennio anteriore alla cessione) rendono la

Vige l'imponibilità anche se il fabbricato è stato acquistato da moltissimi anni o ricevuto in donazione

plusvalenza fiscalmente irrilevante. Ma l'aver acquistato il fabbricato anche da moltissimi anni, o averlo ricevuto in donazione, non rende la cessione non imponibile. Inoltre, le conseguenze sulla plusvalenza realizzata introdotte dalla nuova disciplina si verificano anche quando l'intervento sull'immobile è stato:

- pagato da soggetti diversi dal proprietario (locatario, comodatario, familiare convivente, eccetera);
- eseguito a livello condominiale, con ripartizione millesimale di spese

TRIBUNALE DI CATANIA
Sezione Fallimentare
Fallimento n. 51/2021 Aligrup S.p.a. in liquidazione
Giudice Delegato Dott. Sebastiano Cassaniti
PEC f51.2021catania@pecfallimenti.it

AVVISO DI VENDITA DI RAMO DI AZIENDA COSTITUITO DA
"CENTRO COMMERCIALE LE ZAGARE"
SITO IN COMUNE SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT)

La procedura intestata, VENDE
al prezzo base di Euro 21.000.000,00 (ventunomilioni/00) il ramo di azienda composto da: (i) compendio immobiliare sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), Contrada Bottazzi, Via A. Manzoni s.n.c., descritto nella perizia depositata in data room, (ii) contratti attivi e passivi in essere alla data di stipula dell'atto di cessione e (iii) il diritto al subentro nelle autorizzazioni amministrative non sono ricompresi nel prezzo base.

TRIBUNALE DI MILANO
IMMOBILI
CLUSONE (BG) VIA SAN CARLO BORROMEO LOTTO 1 IMMOBILE AD USO UFFICIO MQ 68 PREZZO BASE € 97.240
GORNO (BG) VIA SANT'ANTONIO LOTTO 2 AUTORIZZAZIONE MQ 18 PREZZO BASE € 11.520
GORNO (BG) VIA SANT'ANTONIO LOTTO 3 AUTORIZZAZIONE MQ 17 PREZZO BASE € 11.520
CASTIONE DELLA PRESOLANA (BG) LOTTO 4 APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO PREZZO BASE € 49.280
VENDITA SINCRONA MISTA 20/02/2024 ORE 11. COMMISSARIO DOTT. ...

Il Sole
24 ORE