

## Imposte dirette

# PLUSVALENZE da CESSIONI INFRAQUINQUENNALI

di Michele Di Maio

### QUADRO NORMATIVO

Ai sensi dell'art. 67, co. 1, lett. b), D.P.R. 917/1986 [CFF 5167] «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 lavoro 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 (...)».

Il successivo art. 68, D.P.R. 917/1986 [CFF 5168] statuisce che tali plusvalenze «(...) 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».

### PLUSVALENZE da CESSIONI INFRAQUINQUENNALI –

**DIFFICOLTÀ OPERATIVE:** le semplici regole illustrate nel quadro normativo non presentano particolari difficoltà di applicazione quando vengono correlate alla singola operazione di acquisto di un'unica unità immobiliare, ed alla successiva rivendita della stessa prima che sia trascorso il prescritto quinquennio.

Notevoli difficoltà possono riscontrarsi in casi più complessi, quando cioè si abbia la contemporanea presenza di un numero maggiore di unità immobiliari abbinata al sostenimento di consistenti spese sostenute per effettuare radicali trasformazioni degli stabili soggetti a compravendita.

Le citate difficoltà, in vero, non sempre vengono riconosciute come tali dalla prassi comune che, molto più semplicemente, le ignora ed adotta soluzioni semplicistiche che, però, sono in stridente contrasto con le realtà economiche sottostanti.

**PRASSI:** si ipotizzi, ad esempio, il caso di un privato che con un rogito del 15.6.2004 abbia acquistato una costruzione industriale in disuso per € 450.000, l'abbia sottoposta a radicali lavori di ristrutturazione, ottenendone otto unità immobiliari ad uso abitativo

contraddistinte dai subalterni progressivi da 1 ad 8, ed abbia provveduto a vendere le stesse nel corso degli anni tra il 2007 ed il 2009.

In tali casi è prassi comunemente adottata quella di mettere a confronto la somma delle spese di acquisto e ristrutturazione con il totale degli incassi progressivamente formatosi con le vendite, così come succedutesi nel tempo, prendendo in considerazione solo quelle avvenute entro i cinque anni dalla stipula dell'originario atto di acquisto, ed iniziando ad evidenziare eventuali plusvalenze solo da quando il totale degli incassi realizzato inizia a superare l'importo complessivamente investito per l'acquisto e le spese di ristrutturazione.

Operando in tal modo, ed ipotizzando il sostenimento di spese di ristrutturazione e la stipula di successivi separati atti di vendita, così come precedentemente ripilogati, vengono ad evidenziarsi plusvalenze tassabili, per complessivi € 261.480, solo in relazione al sesto ed al settimo atto stipulato in quanto, da un lato, l'importo complessivamente ritratto dalle prime cinque vendite è inferiore al totale delle spese sostenute e, dall'altro, l'ottava vendita, essendo stata stipulata quando ormai è trascorso un quinquennio dall'originario acquisto,

## ACQUISTO IMMOBILE e RISTRUTTURAZIONE

Data o periodo	Operazione	Importi
15.6.2004	Acquisto	450.000
Anno 2004	Spese di ristrutturazione	357.800
Anno 2005	Spese di ristrutturazione	495.650
Anno 2006	Spese di ristrutturazione	435.070
		1.738.520

## PREZZO di VENDITA e PLUSVALENZA

Vendita		Prezzo di vendita	Plusvalenza dichiarata
Atto	Data		
I	12.3.2007	260.000	
II	26.7.2007	310.000	
		570.000	
III	1.2.2008	250.000	
		820.000	
IV	30.7.2008	300.000	
		1.120.000	
V	28.9.2008	320.000	
		1.440.000	
VI	7.11.2008	310.000	11.480
		1.750.000	
VII	16.3.2009	250.000	250.000
		2.000.000	
VIII	24.10.2009	240.000	
	TOTALI	2.240.000	261.480

si ritiene **esclusa** da ogni **tassazione**, il tutto come dai prospetti sopra riportati.

**OSSERVAZIONI:** il descritto **comportamento non** può ritenersi **corretto** in quanto non tiene conto della **realtà dei fatti** che si vorrebbero rappresentare e,

pertanto, potrebbe dar luogo a **rilievi** da parte degli Uffici finanziari.

Infatti, se appare eccessiva la tesi che vede in tali **operazioni** l'esercizio di **attività d'impresa**, con conseguenziali **determinazione** di un **reddito d'impresa** ed **applicabilità** dell'Iva (R.M. 7.8.2002, n. 273/E) è

**DETERMINAZIONE delle PLUSVALENZE**

Dati catastali				Costi storici rivalutati			Vendita		Prezzo di vendita	Plusvalenza
Sub.	Cat.	Consistenza	Rendita	2007	2008	2009	Atto	Data		
1	A/2	6,5 vani	1.446,55	239.355,81	247.088,84	248.930,05	IV	30.07.2008	300.000	52.911,16
2	A/2	5,5 vani	1.224,25	202.572,57	209.117,22	210.675,48	VIII	24.10.2009	240.000	29.324,52
3	A/2	6,5 vani	1.486,30	245.933,11	253.878,63	255.770,45	II	26.07.2007	310.000	64.066,89
4	A/2	5,5 vani	1.257,80	208.123,98	214.847,97	216.448,95	III	01.02.2008	250.000	35.152,03
5	A/2	6,5 vani	1.486,30	245.933,11	253.878,63	255.770,45	VI	07.11.2008	310.000	56.121,37
6	A/2	5,5 vani	1.257,80	208.123,98	214.847,97	216.448,95	VII	16.03.2009	250.000	33.551,05
7	A/2	6,5 vani	1.502,75	248.655,04	256.688,50	258.601,25	V	28.09.2008	320.000	63.311,50
8	A/2	5,5 vani	1.272,10	210.490,15	217.290,59	218.909,77	I	12.03.2007	260.000	49.509,85
				10.933,85	1.809.187,74	1.867.638,36			2.240.000	383.948,37

comunque innegabile che bisogna tener conto della **particolare complessità** dei comportamenti adottati, il tutto alla luce delle seguenti osservazioni.

In primo luogo, appare inequivocabile che il caso in esame meglio si approssima alla fattispecie della **costruzione in economia** di un **bene immobile** da destinare alla **vendita** e, pertanto, la **data di partenza** da cui far decorrere il **quinquennio** in cui si ha soggezione alla **tassazione** non può essere quella dell'**acquisto** del **fabbricato** da ristrutturare ma deve essere quella in cui, compiuti i **lavori**, il **bene** ha assunto le sue **nuove caratteristiche** che lo rendono appetibile al mercato.

Tale **data**, che ai fini fiscali deve comunque avere il carattere della **certezza**, ben può individuarsi in quella in cui si ha l'**accatastamento** dei **beni ristrutturati** secondo le **caratteristiche catastali** che verranno poi riportate nei **singoli atti di cessione**.

Secondo fatto di cui di deve tener conto è che sia l'**originaria spesa** per l'**acquisto** dell'**immobile** sia le **successive spese di ristrutturazione** sono state sostenute, in **modo indifferenziato**, per la **realizzazione** di **tutte le unità immobiliari** successivamente **rivendute** e, pertanto, le **eventuali plusvalenze** da **cessione** si evidenziano già dalla **vendita** della **prima unità immobiliare** quando il **prezzo** cui la stessa viene alienata risulta essere **superiore** alla **quota delle spese sostenute** ad essa imputabile.

L'**attribuzione** ad ogni **singola unità immobiliare** della **quota spese** ad essa teoricamente riferibile deve

essere fatta con **parametri** quanto più **oggettivi** possibili che, nel nostro caso, ben possono essere rappresentati dalle **rendite catastali** attribuite in sede di **accatastamento**.

Appare ovvio, infine, che si debba in qualche modo **sterilizzare** dagli effetti dell'**inflazione** la **determinazione** delle **plusvalenze** attraverso la **rivalutazione** dei **costi di acquisto** e **ristrutturazione**.

Sulla scorta delle precedenti osservazioni si ritiene che il **modo più corretto** da seguire sia articolato nelle seguenti **due fasi**.

Dapprima bisogna procedere alla **rivalutazione** agli **anni** per cui sono avvenute le **vendite** (dal **2007** al **2009**) di tutte le **spese di acquisto** e **ristrutturazione** sostenute negli **anni** dal **2004** al **2006**, avvalendosi dei coefficienti all'uopo predisposti dall'Istat.

L'**utilizzo** dei **coefficienti Istat**, peraltro chiaramente spiegato nel sito ufficiale di tale Ente, è molto semplice in quanto per **rivalutare** l'**importo** di un **anno** in relazione ad un **qualsiasi anno successivo** basta **moltiplicare** tale **importo da rivalutare** per il **rapporto** tra il **coefficiente** dell'**anno** cui si intende ottenere il **valore** ed il **coefficiente** dell'**anno di partenza**.

Il passo successivo porta alla **determinazione** delle **plusvalenze** legate ad ogni **singola vendita** attraverso il **confronto** tra i **prezzi di vendita** riportati nei vari **contratti** e le **quote teoriche** dei **costi di acquisto** e **ristrutturazione** imputabili alle **specifiche unità immobiliari** alienate, ovviamente **rivalutati** all'**anno** in cui le

vendite sono state effettuate.

I risultati di tali calcoli, così come riepilogati nella tabella a pag. prec., evidenziano una **plusvalenza complessiva** di € 383.948,37 **frazionata su ogni singola alienazione**, compresa quella del 24.10.2009 in quanto avvenuta **entro il quinquennio** dall'avvenuta radicale **trasformazione del bene immobile**, completatasi solo nell'anno 2006, ed il **conseguenziale riaccatastamento** dello stesso.

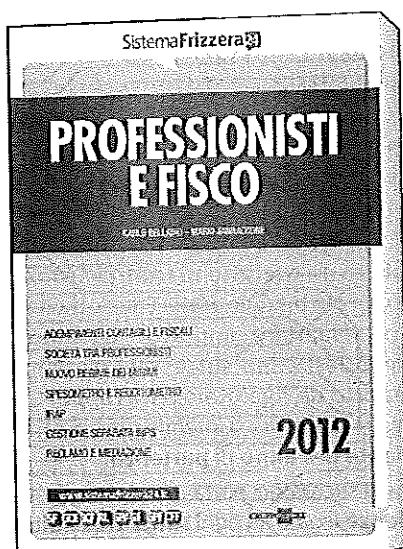
Tale **sistema di calcolo**, ovviamente, va applicato anche a quei **casi**, statisticamente più frequenti ed oggettivamente più semplici, in cui si abbia un **acquisto di due o più unità immobiliari** effettuato con **un solo atto** e con l'**indicazione di un unico prezzo**, e la **successiva rivendita separata**, in **tempi diversi**, delle **singole unità immobiliari**.

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE:** alla luce di quanto descritto appare evidente che la **prassi** più comunemente

seguita, cioè quella di mettere a **confronto** la **somma delle spese di acquisto e ristrutturazione** con il **totale degli incassi** progressivamente formatosi con le **vendite**, può essere **disconosciuta** dagli Uffici finanziari che, in sede di **controllo**, hanno tutti gli **strumenti** per contestare al **venditore** il formarsi di **plusvalenze** da **cessione** su **ogni singola vendita**.

Gli eventuali **avvisi di accertamento** emessi sulla scorta della descritta **procedura di calcolo**, peraltro difficilmente contestabili, avrebbero il devastante effetto di far **lievitare artificialmente** la **plusvalenza complessiva accertabile** in quanto gli Uffici, ferme restando le **plusvalenze dichiarate**, andrebbero ad accertare **ulteriori plusvalenze** sugli atti di **vendita più remoti**, erroneamente ritenuti **esclusi** dalla **formazione della plusvalenza** e su quelli ritenuti **esclusi** perché **stipulati oltre il quinquennio** dall'**acquisto originario** ma **entro cinque anni** dall'**avvenuta ristrutturazione e riaccatastamento**.

### SistemaFrizzera24



## PROFESSIONISTI E FISCO 2012

di C. Delladio e M. Jannaccone

La Guida, aggiornata e di agevole consultazione, è dedicata ai professionisti per affrontare con tranquillità tutte le problematiche legate alla scelta e alla gestione del regime fiscale e contabile. Il testo è aggiornato con tutte le novità sulla professione (tariffe, società tra professionisti), i regimi contabili (minimi), la tracciabilità dei pagamenti, gli obblighi anticiclaggio. Il volume, affronta tutte le principali voci con la quali ogni professionista ha a che fare quotidianamente, dallo studio professionale agli immobili in generale, dall'auto alle dotazioni informatiche, fornendo per ciascuna di esse utili indicazioni operative per il corretto trattamento fiscale e contabile.

Pagg. 352 – € 36,00

Il prodotto è disponibile anche nelle librerie professionali.

Trova quella più vicina all'indirizzo

[www.librerie.ilsolo24ore.com](http://www.librerie.ilsolo24ore.com)

GRUPPO24ORE