

Plusvalenze da cessione di terreni edificabili

Ultimo aggiornamento sabato 17 gennaio 2009

Il signor Mattia è un dirigente affermato, con un ottimo stipendio e aliquota IRPEF all'altezza del suo successo. Nel 2002 ha ereditato un terreno agricolo dalla madre. Il valore venale del terreno, all'epoca, era di 50.000,00 euro, ma in denuncia di successione è stato indicato il valore catastale (come espressamente consentito dalla legge) di euro 20.000,00.

Ora il terreno è divenuto edificabile, ed un imprenditore gli ha offerto la somma di euro 600.000 per acquistarlo. Il signor Mattia si reca dal Notaio Romolo Romani per sapere se e quanto dovrà pagare a titolo di tassazione per la plusvalenza che realizzerà con la vendita. Immaginiamo il colloquio.

PLUSVALENZE DA CESSIONE DI TERRENI EDIFICABILI CON LE NOVITA' DELLA FINANZIARIA 2008: RIVALUTAZIONE DEI TERRENI MA RISCHI PER LA SICUREZZA DELLE CONTRATTAZIONI.

M: Credo che io non debba pagare alcunchè a titolo di plusvalenza, in quanto il terreno mi è pervenuto per successione, e comunque da oltre cinque anni.

R: Si sbaglia; la regola che ha enunciato (tassazione della plusvalenza solo in caso di cessione a titolo oneroso di immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli pervenuti per successione) vale per tutti gli immobili, tranne che per i terreni edificabili.

Per questi ultimi la plusvalenza viene tassata sempre, indipendentemente dal periodo di possesso, e anche se l'acquisto è avvenuto per successione o donazione. Ciò è quanto dispone l'art.67 primo comma lett. b) del D.P.R. 917/86.

Inoltre per i terreni edificabili acquisiti per successione o donazione si assume come prezzo d'acquisto, ai fini del calcolo della plusvalenza, quello dichiarato nella successione o nella donazione, come espressamente previsto dall'art. 68 secondo comma dello stesso D.P.R.

Questa disciplina appare ancor più particolare, se si considera che il D.L. 223/2006 (cosiddetto decreto Bersani) ha introdotto una nuova normativa anti-elusione riferita alle provenienze donative, che sembra però inapplicabile proprio ai terreni edificabili.

Prima del decreto Bersani, gli immobili (diversi dai terreni edificabili), acquistati per donazione, non generavano alcuna plusvalenza tassabile in caso di successiva rivendita a titolo oneroso.

Ora invece l'art 37 comma 38 del "decreto Bersani", modificando l'art 67 e l'art. 68 del D.P.R. 917/1986 ha previsto che, in caso di donazione di un immobile (diverso dal terreno edificabile), e di successiva vendita dello stesso, la plusvalenza sia tassabile; ad ai fini del suo calcolo la donazione è neutra, è tamquam non esset, in quanto:

a) si assume come costo di acquisto o di costruzione quello sostenuto dal donante (art. 68 comma 1 del D.P.R. 917/86);
b) il periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante (art. 67 primo comma lettera b) del D.P.R. 917/86).

Questo per evitare facili elusioni della normativa, consistenti in donazioni poste in essere al solo fine di evitare la tassazione sulla plusvalenza.

Sembra però che questa disciplina non si possa applicare ai terreni edificabili, nemmeno estensivamente o per analogia, in quanto il decreto Bersani ha lasciato inalterato il secondo capoverso del comma 2 dell'articolo 68 D.P.R. 917/1986, che, come abbiamo visto, assume, ai fini del calcolo della plusvalenza per la cessione di terreni edificabili, come valore d'acquisto quello indicato in successione o donazione.

M: Ma allora ho trovato la soluzione: dono (fittiziamente) il terreno a mia moglie dichiarando un valore di Euro 600.000,00; poi lei vende l'area all'imprenditore, riscuote l'assegno e mi fa avere i soldi con un bonifico. In questo modo evito la tassazione della plusvalenza. Sembra che la legge me lo permetta.

R: No, no, assolutamente. Bisogna ricordare che l'elusione fiscale non è mai consentita. Inoltre l'Agenzia delle Entrate ha a disposizione degli strumenti che consentono le indagini bancarie, e conoscerebbe immediatamente il giro di denaro da sua moglie a lei. Ciò proverebbe l'interposizione fittizia di persona, e lei si troverebbe a dover pagare non solo la plusvalenza, ma anche pesanti sanzioni.

M: All'epoca della successione ho dichiarato meno del valore reale del terreno, perchè mi era consentito indicare il valore catastale. Ora posso almeno presentare una successione integrativa indicando un valore più alto? Certo, non saranno i 600.000,00 euro, ma almeno qualcosina potrei recuperare.

R: Non mi sembra una strada percorribile.

In primo luogo, nella prassi alcuni Uffici locali dell'Agenzia delle Entrate nemmeno accettano le dichiarazioni integrative aventi ad oggetto un'integrazione di valore del terreno.

In secondo luogo, questa dichiarazione integrativa in prossimità della vendita potrebbe comunque essere considerata elusiva.

M: Però mi sembra possibile pagare al Notaio, all'atto, un'imposta sostitutiva, pari al venti per cento della plusvalenza.

R: No, purtroppo l'imposta sostitutiva è prevista per la vendita di tutti gli immobili tranne che per i terreni edificabili, per i quali invece questa possibilità è stata espressamente esclusa dal comma 310 della legge finanziaria 2007, che ha modificato il comma 496 dell'articolo unico della legge finanziaria 2006 relativo all'imposta sostitutiva sulle plusvalenze da cessioni immobiliari.

M: Ma è vero che posso procedere alla rivalutazione del terreno?

R: Sì, questo è possibile. La legge finanziaria 2008 (legge 24 dicembre 2007 n. 244) - all'articolo 1 comma 91, che ha modificato l'art. 2 comma 2 del D.L. 282/2002, convertito nella legge 27/2003, che richiama l'applicazione dell'art. 7 della

legge 448/2001 - ha previsto, per i terreni agricoli ed edificabili posseduti alla data del 1 gennaio 2008, la possibilità di far redigere e giurare da un tecnico, entro il 30 giugno 2008, una perizia di stima che ne indichi il valore al primo gennaio 2008.

Su questo valore verrà pagata un'imposta sostitutiva pari al 4% del valore stesso, rateizzabile. Il valore determinato in perizia costituirà il valore minimo dichiarabile nella successiva compravendita. Proprio per questo motivo la perizia giurata deve in ogni caso precedere la vendita del terreno."

Il Signor Mattia è contento. Pagherà solo il 4% di 600.000,00 euro, anziché dover sottoporre alla propria aliquota IRPEF - superiore al 40% - l'intera plusvalenza, pari a quasi 580.000,00 euro. E questo per merito della nuova finanziaria. Ma si domanda: e se questa norma non fosse stata emanata? E se l'imprenditore mi avesse fatto questa offerta una volta scaduti i termini per la rivalutazione, e io non ci avessi pensato in tempo?

Medita di informare i suoi amici che si trovano in una situazione analoga alla sua.

E si domanda: se non avessi avuto la possibilità di rivalutare il terreno? Non avrei ceduto all'insana tentazione di....dichiarare solo una parte del prezzo?

Dal precedente colloquio immaginario si possono trarre due conclusioni.

La prima, l'assoluta convenienza di rivalutare un terreno edificabile in proprietà, soprattutto se il costo d'acquisto è molto basso rispetto al valore attuale.

La seconda: una volta scaduti i termini per la rivalutazione (30 giugno 2008) la disciplina per la tassazione delle plusvalenze da vendita di terreno edificabile diviene particolarmente pesante e insidiosa per il venditore. Insidiosa perchè, stabilendo come "valore d'acquisto", ai fini del calcolo delle plusvalenze, quello indicato in un atto di provenienza donativo, può indurre qualche privato, forse anche mal consigliato, a porre in essere donazioni fittizie e con chiari intenti elusivi: operazioni che espongono il privato, anche a distanza di anni, a pesanti accertamenti da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Pesante in quanto, a differenza di quanto previsto per gli altri immobili:

- per i terreni edificabili la plusvalenza è tassata anche qualora l'acquisto sia più risalente di cinque anni;
- non è consentito avvalersi della imposta sostitutiva del 20%.

Avere previsto una tassazione più gravosa per le vendite di terreni edificabili sembra poco rispondente all'obiettivo di lotta all'evasione tanto perseguito dallo Stato.

Se infatti il privato venditore del terreno edificabile, al fine di evitare una troppo gravosa tassazione della plusvalenza, cede alla tentazione di non dichiarare una parte del prezzo, si crea un effetto domino irresistibile: l'acquirente imprenditore, per non avere a sua volta un'eccessiva plusvalenza, sarà portato a sottofatturare nel momento della rivendita del fabbricato.

Ciò è tanto più grave oggi, in quanto la nuova finanziaria ha introdotto la regola della responsabilità solidale in caso di evasione iva, avendo di mira la lotta all'evasione ma disinteressandosi degli effetti devastanti che tale norma produce sulla sicurezza delle contrattazioni.

L'art. 1 comma 164 della finanziaria 2008 (legge 24 dicembre 2007 n. 244) ha inserito il comma 3 bis all'articolo 60 bis del D.P.R. 633/1972, prevedendo: "qualora l'importo del corrispettivo indicato nell'atto di cessione avente ad oggetto un immobile e nella relativa fattura sia diverso da quello effettivo, il cessionario, anche se non agisce nell'esercizio di impresa, arti o professioni, è responsabile in solido con il cedente per il pagamento dell'imposta relativa alla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello indicato, nonchè della relativa sanzione..."

E' da ricordare che in virtù dell'art 62 quinto comma del D.P.R. 633/1972, per le imposte e le pene pecuniarie dovute dal cessionario o dal committente lo Stato ha privilegio speciale ai sensi degli articoli 2758 e 2772 del c.c. sui beni mobili o immobili che hanno formato oggetto della cessione...."

Esemplificando: la società Alfa vende a Tizio una casa, dichiarando un prezzo più basso di quello reale e quindi sottofatturando. Un anno dopo Tizio vende la casa a Mevio, che dichiara in atto l'intero corrispettivo e contrae un mutuo ipotecario per l'acquisto.

L'agenzia delle entrate prova la sottofatturazione nella cessione tra Alfa e Tizio. Per soddisfare il suo credito, può sottoporre ad esecuzione forzata la casa dell'ignaro Mevio, con prelazione rispetto al credito della Banca ipotecaria, la quale naturalmente chiederà a Mevio la restituzione immediata dell'intera somma mutuata.

Mevio potrà impedire tutto ciò saldando l'Agenzia delle Entrate, e poi rivalendosi su Alfa e Tizio, che chissà ora dove sono finiti.

Inutile ricordare che il privilegio è per sua natura occulto, per cui nessuna verifica e controllo sui Pubblici Registri Immobiliari potrà mai svelare l'esistenza di esso: allo stato non sembra esistere alcun mezzo che possa dare all'acquirente garanzia dell'inesistenza del suddetto privilegio fiscale.

La soluzione sarà la solita fideiussione bancaria, escutibile in caso di esistenza del privilegio, che l'acquirente accorto cercherà di imporre al proprio venditore, qualora lui stesso o il suo avente causa abbiano acquistato ad iva?

Sono facilmente intuibili le complicazioni ed i costi di un simile rimedio, che non è certo di facile realizzazione e di sicuro non è alla portata di tutti.

In conclusione, una volta scaduti i brevi termini per la rivalutazione dei terreni, la coesistenza:

- di una tassazione gravosa sulle plusvalenze da cessione dei terreni edificabili, che può indurre a non dichiarare tutto il prezzo;
 - del privilegio fiscale sugli immobili in caso di evasione iva;
- rischia di disseminare di mine invisibili il campo delle future vendite immobiliari.

Notaio Valeria Terracina