

Plusvalenze – Novità e casi particolari.

Ultimo aggiornamento lunedì 02 marzo 2009

Nel seguente articolo si riportano le risposte a quesiti, da parte dell'Agenzia delle Entrate, in relazione a casi limite di sicuro interesse e di attualità. In particolare si vedrà:

- quando un fabbricato può dirsi ultimato;
- in caso di edificio in corso di costruzione, quando è da considerarsi esistente;
- che tassazione ricorre per la plusvalenza da cessione di fabbricati inseriti in un piano di recupero.

Ovvero:

- Quando un fabbricato può dirsi ultimato? Il momento di ultimazione del fabbricato è molto importante, perché è da esso che iniziano a decorrere i 5 anni dopo i quali non è più dovuta l'imposta sulla plusvalenza. Dalla risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n.231/E del 6 giugno 2008 e dalla circolare 1 marzo 2007 n.12/E, si evince che l'immobile si considera ultimato quando questo è idoneo ad espletare la sua funzione ovvero ad essere destinato al consumo, e ciò a prescindere dall'accatastamento del bene o dalla data di fine lavori, o di certificazione di collaudo, prevalendo invece la sostanziale fruizione o utilizzazione economica del bene.

E nel caso di fabbricato concesso in uso a terzi, questo diventa funzionale una volta ottenuti i contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, ad esempio dalla data in cui è stato registrato il contratto di locazione dell'immobile, o dalla data dei contratti di fornitura di luce, gas o telefonia. Per tanto se affitto un immobile il 1° dicembre 2001, il certificato di collaudo viene rilasciato il 13 febbraio 2002 e la dichiarazione di fine lavori è datata il 20 febbraio 2002, sarà possibile iniziare a calcolare il periodo di 5 anni già dal 1° dicembre 2001.

- In caso di edificio in corso di costruzione, quando è da considerarsi esistente? La questione è rilevante poiché se l'edificio è considerato esistente, si applicano le norme sulla plusvalenza per la cessione di fabbricati; altrimenti si applica la normativa dettata per la cessione di aree edificabili.

La differenza è molto importante poiché solo per la plusvalenza da cessione di fabbricato è possibile optare per l'imposta sostitutiva da pagare al notaio, scelta non possibile con la plusvalenza per cessione di terreno edificabile. Inoltre solo i fabbricati godono dell'esenzione da plusvalenza dopo 5 anni dalla costruzione o dall'acquisto, al contrario nella vendita di terreni la plusvalenza è dovuta in ogni caso, senza tener conto del tempo trascorso tra l'acquisto (o costruzione) e la cessione del terreno. Il codice civile, all'art.2645-bis comma 6, stabilisce che un fabbricato "rustico", e cioè dotato delle mura perimetrali delle singole unità e con una copertura completata, deve ritenersi un edificio esistente a tutti gli effetti.

E' indispensabile che la data di esistenza del fabbricato sia comprovata con la denuncia del rustico al catasto urbano nella categoria provvisoria relativa agli immobili in corso di costruzione, senza la quale il rustico sarebbe rilevato al catasto ancora come terreno edificabile e quindi soggetto in ogni tempo alla plusvalenza prevista per terreno edificabile.

Naturalmente se il rustico sarà ceduto entro 5 anni dalla sua registrazione al catasto sarà soggetto alla plusvalenza per fabbricati.

Nel caso di cessione di fabbricato non ancora esistente, nel senso sopra esposto, questo andrà considerato alla stregua di terreno edificabile: in tal caso, nel calcolo della plusvalenza si andrà ad incrementare il valore del terreno con tutte le spese per la costruzione del fabbricato aggiungendole al valore del terreno edificabile, in quanto tali spese sono considerate come costi inerenti (art. 68 comma 2 TUIR), secondo la risoluzione n.23/E del 28 gennaio 2009.

- Che tassazione ricorre per la plusvalenza da cessione di fabbricati inseriti in un piano di recupero? Nella risoluzione n.395/E del 22 ottobre 2008, si è giunti ad una tesi molto ardita, secondo la quale, poiché nel piano di recupero ciò che ha maggior valore economico non è il fabbricato, ma la cubatura del terreno, di conseguenza fiscalmente gli immobili ceduti sono considerati come terreni, applicando quindi la normativa sulla plusvalenza da cessione di terreno edificabili anche se catastalmente (e realmente!) sono ancora dei fabbricati. Questa tesi è fortemente contestata perché forza il dato letterale della norma, togliendo rilevanza al dato esistente (il fabbricato) e qualificando il bene non per ciò che esso è, ma per l'uso che ne potrà esserne fatto a seguito della cessione. Notaio Valeria Terracina.San Donà di Piave.