



*Roma, 21 MAGGIO 2007*

*Direzione Centrale Normativa e Contenzioso*

**OGGETTO:** *Istanza di interpello - Sig.ra Alfa Plusvalenza realizzata mediante cessione di immobile acquistato da non più di cinque anni. Art. 67, comma 1, lett. b), del DPR n. 917/1986.*

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 67, comma 1, lett. b), del Tuir è stato esposto il seguente

### **QUESITO**

In data 31 luglio 2002, l'istante ha acquistato un locale appartenente alla categoria catastale C/2, con annessa tettoia e terreno circostante.

A partire dal 9 giugno 2003, l'istante ha adibito l'immobile sopra citato a propria abitazione e sullo stesso ha realizzato lavori di ampliamento, modificandone la destinazione urbanistica.

Per tali lavori, in data 31 gennaio 2004, l'istante ha presentato, ai sensi del d.l. n. 269/2003, convertito nella legge n. 326/2003, domanda di condono edilizio al Comune di .....

La denuncia all'Agenzia del Territorio per la variazione della categoria catastale dell'immobile in questione, da deposito agricolo (C/2) ad abitazione (A/7), è stata presentata però solo in data 15 febbraio 2006.

L'istante intende cedere l'immobile in discussione, senza che siano decorsi cinque anni dalla data di acquisto.

Considerato che l'immobile è stato adibito ad abitazione principale dell'istante sin dal 9 giugno 2003, ossia per la maggior parte del periodo

intercorso tra l'acquisto e la cessione dell'immobile stesso, l'istante chiede di sapere se la plusvalenza realizzata mediante la cessione dell'immobile concorra a tassazione quale reddito diverso.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante non prospetta alcuna soluzione.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. b), del Tuir si qualificano redditi diversi *“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...”*.

La previsione normativa sopra citata è stata introdotta al fine di assoggettare a tassazione i guadagni derivanti dalle cessioni di beni immobili poste in essere con finalità speculative.

In particolare, la finalità speculativa delle cessioni in discussione si presume dalla circostanza che l'arco temporale che intercorre tra la data di acquisto o di costruzione dell'immobile e la data di vendita dello stesso sia inferiore a cinque anni.

Tale presunzione viene meno però nell'ipotesi in cui la cessione infraquinquennale riguardi:

- un'unità immobiliare urbana che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la vendita sia stata adibita ad abitazione principale (dimora abituale) del cedente o di un suo familiare;
- un immobile ricevuto a titolo gratuito.

In merito alla prima fattispecie, concernente gli immobili adibiti ad abitazione principale, la scrivente fa presente che, circa il concetto di abitazione,

con circ. 2 marzo 1994, n. 1, è stato precisato che *“l’unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere classificata o classificabile nelle categorie A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A11, occorre, cioè, che risponda ai requisiti tecnici e di autonomia funzionale che qualificano la stessa come atta all’uso abitativo. A tale proposito si precisa che non assume rilievo l’utilizzazione di fatto diversa dalla classificazione catastale, come esempio l’uso ad ufficio di una unità immobiliare classificata nella categoria A2. Per la determinazione del concetto di idoneità del fabbricato o porzione di fabbricato, non sono, quindi, utilizzabili parametri di ordine soggettivo, riferiti cioè a valutazioni connesse con le composizioni del nucleo familiare e con qualsiasi tipo di esigenza dell’acquirente”*.

Alla luce dei chiarimenti sopra citati, la scrivente ritiene che l’immobile in questione, acquistato dall’istante in data 31 luglio 2002 e adibito a sua abitazione principale dal giugno 2003, possa essere considerato oggettivamente idoneo all’uso abitativo solo a decorrere dalla data (successiva al 15 febbraio 2006) in cui l’immobile è stato effettivamente iscritto nella categoria catastale A/7.

Ne consegue che, qualora l’istante ceda l’unità immobiliare in discussione prima che siano decorsi cinque anni dalla data di acquisto (31 luglio 2002), l’eventuale plusvalenza realizzata (differenza positiva tra il prezzo di vendita e il costo d’acquisto) concorrerà alla formazione della base imponibile ai fini dell’Irpef, quale reddito diverso.

Per completezza, la scrivente fa presente che, a decorrere dal 1° gennaio 2006, per effetto delle previsioni normative contenute nella legge 23 dicembre 2005, n. 266, comma 496 (legge finanziaria per il 2006), è possibile optare per un sistema alternativo di tassazione rispetto a quello previsto dall’art. 67, comma 1, lett. b), del Tuir.

Il comma 496 della legge n. 266 del 2005 sopra citata prevede, infatti, che, *“in caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati costruiti da non più di cinque anni, all’atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al notaio, in deroga alla disciplina di cui all’art. 67, comma 1,*

*lett. b), del Tuir, di cui al D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, sulle plusvalenze realizzate, si applica un'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 20 per cento” (per le cessioni effettuate entro il 2 ottobre 2006, l'aliquota applicabile è quella del 12,50 per cento).*

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione Regionale delle Entrate , viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, comma 1, ultimo periodo del decreto ministeriale 26 aprile 2001, n. 209.