

Plusvalenze da cessioni immobiliari – Riscossione: misure sui pagamenti delle PA – Chiarimenti

23 Gennaio 2007

Le plusvalenze derivanti da cessioni di immobili (aree e fabbricati), conseguite da privati effettuate tra il 3 ottobre 2006 e il 31 dicembre 2006, sono soggette all'imposta sostitutiva dell'IRPEF, pari al 20%. Per contro, dal 1° gennaio 2007, tale regime fiscale rimane in vigore solo per i fabbricati, essendo stato eliminato il regime agevolato per le cessioni di aree suscettibili di destinazione edificatoria.

Inoltre, le Pubbliche Amministrazioni, prima di effettuare pagamenti per importi superiori a 10.000 euro, devono verificare che il beneficiario non sia moroso rispetto all'obbligo di versamento derivante dalla notifica di una o più cartelle di pagamento.

Queste le conferme contenute nella **Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 1/E del 19 gennaio 2007**, che ha fornito i primi chiarimenti in merito a tali questioni ([Cfr. Manovra 2007 - Decreto Legge 262/2006 - Conversione in Legge del 30 novembre 2006](#)).

1. Tassazione delle plusvalenze derivanti da cessioni a titolo oneroso di immobili

2. Misure sui pagamenti delle Pubbliche Amministrazioni

1. Tassazione delle plusvalenze derivanti da cessioni a titolo oneroso di immobili.

Come noto, il comma 496, dell'art. 1 della Legge 266/2005 (Legge Finanziaria 2006) ha previsto l'applicazione di un'imposta sostitutiva pari al 12,50% sulle plusvalenze realizzate, dai privati non esercenti attività commerciale, con la vendita di immobili acquistati o costruiti da meno di cinque anni e con la cessione delle aree edificabili.

Il D.L. 262/2006 innalza l'aliquota dell'imposta sostitutiva, per le plusvalenze realizzate con trasferimenti di aree e fabbricati, dal 12,50% al 20%.

L'Amministrazione Finanziaria ha confermato, nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 1/E del 19 gennaio 2007, che l'imposta sostitutiva del 20% è limitata alle sole cessioni infraquinquennali di fabbricati e terreni non edificabili.

Infatti, l'art. 1, comma 308, della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Legge Finanziaria 2007) ha eliminato l'assoggettamento ad imposta sostitutiva per le plusvalenze derivanti da *cessioni di terreni suscettibili di destinazione edificatoria*, per le plusvalenze realizzate dal 1° gennaio 2007.

Di contro, le plusvalenze realizzate in seguito a cessione di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. b) del D.P.R. 917/1986 sono assoggettate alle ordinarie modalità di tassazione.

Resta fermo che l'imposta sostitutiva viene applicata su **richiesta del cedente**, resa al notaio rogante, il quale provvede all'applicazione ed al versamento della stessa.

In assenza della richiesta, si applica l'ordinario regime di tassazione, stante il quale sono assoggettate ad Irpef (come redditi diversi, ai sensi dell'art.67, comma 1, lett.b, D.P.R. 917/1986), con l'aliquota marginale propria del contribuente, le plusvalenze realizzate con la vendita di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, ad esclusione di quelli acquistati per successione e le unità immobiliari adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari (fattispecie che comunque rimangono escluse da tassazione). In caso di cessione a titolo oneroso di aree edificabili, le plusvalenze realizzate sono tassate ai fini Irpef, a prescindere dal periodo intercorso tra l'acquisto e la successiva vendita del medesimo terreno.

Per completezza, si ricorda che il D.L. 223/2006 (art. 37, c. 38-39) ha previsto, a partire dal 4 luglio 2006, la tassazione Irpef delle plusvalenze realizzate dalla vendita di fabbricati ricevuti per donazione, quando effettuata entro 5 anni, decorrenti dalla data di acquisto da parte del donante. Anche in tal caso, la plusvalenza (data dalla differenza tra corrispettivo di cessione e prezzo di acquisto o costo di costruzione sostenuto dal donante), come confermato dalla Circolare n. 1/E, viene tassata con applicazione dell'imposta sostitutiva al 20%.

2. Misure sui pagamenti delle pubbliche Amministrazioni.

Nell'ambito delle disposizioni in materia di riscossione, l'art. 2, comma 9, del D.L. 262/2006, convertito con modificazioni nella legge 286/2006, introduce l'art. 48 *bis* al DPR 602/1973 (che disciplina la riscossione ai fini delle imposte sui redditi).

La nuova disposizione prevede che le pubbliche amministrazioni e le società a prevalente partecipazione pubblica, prima di effettuare, a qualunque titolo, il pagamento di un importo superiore a 10.000 euro, hanno l'obbligo di verificare se il beneficiario sia moroso rispetto all'obbligo di versamento derivante dalla notifica di una o più cartelle di pagamento, per un ammontare complessivo pari almeno a tale importo.

La circolare n. 1/E/2007 ha confermato che, in caso affermativo, l'ente erogante non procede al pagamento e, contestualmente, segnala al competente agente delle riscossione tale circostanza ai fini dell'avvio dell'attività di riscossione delle somme iscritte a ruolo.

La stessa Circolare n. 1/E/2007 rinvia, per le modalità di attuazione di tale misura, che pertanto deve intendersi attualmente sospesa, ad un Regolamento del Ministro dell'Economia e delle Finanze.

[4316-Circolare Agenzia Entrate n. 1-E del 19-01-2007.pdf](#) **Apri**