

IRPEF – Tassazione plusvalenze realizzate con la cessione di immobili – Chiarimenti ministeriali

22 Maggio 2007

È imponible ad IRPEF la plusvalenza realizzata con la cessione di una unità immobiliare, iscritta in catasto come deposito (categoria C/2), se effettuata prima del decorso dei cinque anni dall'acquisto ed anche se il medesimo immobile è stato, di fatto, utilizzato dal cedente come abitazione principale.

Così precisa l'Agenzia delle Entrate con la **Risoluzione ministeriale n.105/E del 21 maggio 2007**, in risposta ad uno specifico quesito avanzato da un contribuente che, il 31 luglio 2002, ha acquistato un'unità immobiliare, classificata in catasto come "deposito agricolo" (Categoria C/2), per adibirla, di fatto, a propria abitazione principale a decorrere dal 2003, sebbene la relativa denuncia in catasto per variazione della Categoria, da deposito ad abitazione (A/7), sia stata ufficialmente presentata solo nel 2006.

In tal ambito, considerato che l'immobile, di fatto, è stato adibito ad abitazione principale a decorrere dal 2003, l'istante ha chiesto di sapere se la plusvalenza realizzata con la cessione dello stesso potesse considerarsi esclusa da tassazione IRPEF, in virtù di quanto stabilito dall'art.67, comma 1, lett.b, del TUIR - D.P.R. 917/1986, in base al quale sono imponibili le plusvalenze realizzate con la cessione infraquinquennale degli immobili, ad eccezione delle unità immobiliari urbane che, per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la successiva cessione, siano state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

Sul punto, l'Agenzia delle Entrate, richiamando quanto già chiarito nella precedente Circolare ministeriale n.1/E/1994, ha precisato che l'unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere classificata nel Gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10), ossia nelle categorie che caratterizzano catastalmente le abitazioni, senza che a tal fine possa assumere rilevanza l'utilizzo di fatto del medesimo immobile.

In sostanza, affinché l'unità immobiliare possa essere considerata come abitazione principale del cedente, è necessaria la sussistenza anche del requisito "oggettivo", legato alla classificazione catastale del medesimo immobile (oltre all'effettiva destinazione dello stesso a dimora abituale del cedente o dei suoi familiari).

Nel caso specifico, pertanto, a parere dell'Amministrazione, l'unità immobiliare, acquistata nel luglio 2002 ed adibita ad abitazione principale dal 2003, può in realtà essere considerata oggettivamente idonea all'uso abitativo solo a decorrere dal 2006, ossia dalla data in cui la stessa è stata effettivamente iscritta nella Categoria catastale riconducibile ai fabbricati abitativi (nel caso specifico in A/7).

Di conseguenza, se la cessione avviene prima del decorso dei cinque anni dall'acquisto, la relativa plusvalenza deve considerarsi imponible ai fini IRPEF, non potendo in questo caso operare l'esclusione da imposizione per le unità adibite, per la maggior parte del periodo intercorrente tra l'acquisto e la vendita, ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

L'Agenzia ricorda, infine, che è fatta salva la possibilità per il cedente di optare, in sede di rogito, per la tassazione sostitutiva dell'IRPEF, con aliquota del 20%, ai sensi dell'art.1, comma 496, della legge 266/2005 (Finanziaria 2006).

Diversamente, in assenza di specifica opzione in tal senso, la plusvalenza realizzata con la vendita dell'immobile concorrerà (come "reddito diverso") alla determinazione della base imponible IRPEF, su cui applicare l'aliquota marginale propria del cedente, ai sensi del citato art.67, comma 1, lett.b, del TUIR - D.P.R. 917/1986.

[4335-Risoluzione ministeriale n.105-E del 21-05-2007.pdf](#)Apri