

Irpef – Plusvalenza da cessione di terreno agricolo acquistato con patto di riservato dominio

12 Febbraio 2009

La cessione di un terreno agricolo acquistato con patto di riservato dominio^[1] genera in capo al cedente plusvalenza tassabile, quale “reddito diverso”, ai sensi dell’art. 67, comma 1, lett. b) del TUIR D.P.R. 917/1986, se effettuata entro i cinque anni successivi dal pagamento dell’ultima rata, ovverosia al verificarsi dell’effetto traslativo dell’acquisto originario.

Questo quanto precisato dall’Agenzia delle Entrate con la **Risoluzione Ministeriale n. 28/E del 30 gennaio 2009**.

In particolare, come previsto dal citato art. 67, comma 1, lettera b) del TUIR (DPR 917/86), rientrano tra i redditi diversi, tassati ai fini Irpef “*le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni [...]*”.

Ai fini dell’art. 67, comma 1, lettera b), il limite temporale del quinquennio successivo all’acquisto originario del bene opera con riferimento a:

- **fabbricati** (esclusi quelli acquisiti per successione o quelli residenziali adibiti, per la maggior parte del periodo intercorso tra acquisto/costruzione e cessione, ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, per i quali la cessione non genera plusvalenza imponibile)
- **terreni agricoli** (in quanto la cessione di aree edificabili genera in ogni caso plusvalenza imponibile).

Per individuare se sia o meno decorso il limite di cinque anni ai fini della determinazione della plusvalenza, è indispensabile individuare il momento in cui l’immobile (fabbricato o terreno) è da considerarsi acquistato.

Nel caso di specie, l’Amministrazione Finanziaria, rinviando al dettato civilistico dell’art. 1523 del Codice Civile, ribadisce che nella **vendita a rate con riserva della proprietà**, il compratore acquista la proprietà dell’immobile solo al pagamento dell’ultima rata del prezzo, pur assumendosi ogni rischio relativo al bene fin dal momento della consegna della cosa stessa^[2].

L’effetto traslativo della vendita, quindi, viene ad essere differito al momento del pagamento dell’ultima rata del prezzo, anche se il compratore acquista immediatamente il godimento del bene, assumendosi i relativi rischi per un eventuale perimento o deterioramento dell’oggetto.

Quindi, l’eventuale successivo trasferimento a titolo oneroso della proprietà del bene genera plusvalenza tassabile, qualora si realizzi nell’arco del quinquennio successivo al pagamento dell’ultima rata, decorrendo solo da quel momento l’effetto traslativo dell’acquisto originario.

^[1] **Art. 1523 c.c.-Passaggio della proprietà e dei rischi.**

Nella vendita a rate con riserva della proprietà, il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell’ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna.

^[2] A tal proposito, si veda altresì la Sentenza della Cassazione Civile 19 ottobre 1992, n. 11450