

Irpef – Plusvalenze derivanti da cessione di fabbricati in corso di costruzione

3 Febbraio 2009

La cessione di un fabbricato in corso di costruzione, ma “esistente” dal punto di vista urbanistico (ossia costituito dal rustico comprensivo di mura perimetrali delle singole unità e di copertura), genera plusvalenza tassata ai fini Irpef, quando avviene entro cinque anni dalla sua “venuta ad esistenza”.

Diversamente, qualora l’edificio non possa essere considerato “esistente” sotto il profilo urbanistico, si configura una cessione di area edificabile che genera, in ogni caso, plusvalenza imponibile ad Irpef. Così ha precisato l’Agenzia delle Entrate con la **Risoluzione Ministeriale n. 23/E del 28 gennaio 2009**.

In particolare, l’art. 67, comma 1, lett. b del Tuir (D.P.R. 917/1986) qualifica come “redditi diversi” assoggettati ad Irpef le plusvalenze realizzate da soggetti non esercenti attività d’impresa con la cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni^[1] e, in ogni caso, quelle conseguite con la cessione a titolo oneroso di terreni edificabili.

Ai fini della tassazione delle plusvalenze, quindi, se nella cessione di terreni edificabili il fattore temporale non è rilevante, in quella di fabbricati, si deve far riferimento al periodo trascorso tra l’acquisto o la costruzione e la successiva alienazione, che deve essere inferiore ai cinque anni (decorso tale periodo, infatti, la plusvalenza non è più imponibile ad Irpef).

In tale ambito, per quanto riguarda gli edifici che, al momento della vendita risultino ancora in corso di costruzione, l’Agenzia delle Entrate ha precisato che:

- qualora il fabbricato, sebbene non ultimato, sia comunque “venuto ad esistenza”, ossia sia costituito dal rustico comprensivo di mura perimetrali delle singole unità e della copertura (ai sensi dell’art. 2645-bis, comma 6 del codice civile), la relativa cessione genera plusvalenza imponibile solo se è posta in essere entro cinque anni dalla data in cui lo stesso è realizzato.

In tal senso, la “venuta ad esistenza” del rustico (termine da cui decorrono i cinque anni) deve risultare da elementi oggettivi, quali l’accatastamento del rustico, anche se nella categoria provvisoria relativa agli immobili in corso di costruzione;

- diversamente, qualora l’edificio non sia “venuto ad esistenza”, si configura una cessione di un’area fabbricabile, per cui la relativa plusvalenza è sempre imponibile ad Irpef prescindendo dai limiti temporali.

^[1] Esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.