

*Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa*

***La cessione dei terreni ai fini Irpef  
Le novità della Manovra 2007***

*Dr Emanuele Re*



# Art. 2, co. 21, D.L. 262/06

decorrenza 3 ottobre 2006



All'articolo 1, comma 496, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, le parole: "**12,50 per cento**" sono sostituite dalle seguenti:

**"20 per cento"**

## Art. 1, comma 496, L. 266/2005 (Finanziaria 2006)

In caso di

cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni,

e di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione,

[...] sulle plusvalenze realizzate si applica un'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito,  
del 20 per cento

Art. 1, co. 310, L. 296/06  
(Finanziaria 2007)



Nell'articolo 1, comma 496, primo periodo, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, e successive modificazioni, le parole:

«e di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione,»

sono soppresse.

## **Art. 1, comma 496, L. 266/2005 (Finanziaria 2006)**



**In caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, e di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, [...] sulle plusvalenze realizzate si applica un'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 20 per cento**

**Il dato normativo ha generato dubbi interpretativi**



**La dottrina si è espressa in senso difforme**

Segnalazione novità normative



**Il doppio intervento dell' Agenzia delle Entrate ha confermato l'esclusione delle aree fabbricabili**

Provvedimento del 12/01/07 (modello)

Circolare 1/E del 19/01/2007

<b>Contratti stipulati</b>	<b>Cessioni agevolate</b>	<b>Imposta sostitutiva</b>
dal 1° gennaio 2006 al 2 ottobre 2006	Fabbricati Terreni non edificabili Terreni edificabili	12,5%
dal 3 ottobre 2006 al 31 dicembre 2006	Fabbricati Terreni non edificabili Terreni edificabili	20%
dal 1° gennaio 2007	Fabbricati Terreni non edificabili Terreni edificabili?	20%

**Art. 67, comma 1, lettere a) e b), del D.P.R. 917/86 (Tuir)**

**sono redditi diversi le plusvalenze realizzate mediante**

**la lottizzazione di terreni, o l'esecuzione di opere intese a renderli edificabili**, e la successiva vendita, anche parziale, dei terreni e degli edifici

**la cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione**

**la cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione**

## Terreno lottizzato

“Lottizzazione sulla carta”

Amministrazione: lottizzazione con approvazione dell'*iter* burocratico (istruzioni)

Giurisprudenza prevalente: lottizzazione con emissione della necessaria autorizzazione da parte dell'Autorità competente  
(Cassazione n. 11819 del 19 maggio 2006)

Inizio lottizzazione: rilascio provvedimento definitivo

## Terreno con opere per renderlo edificabile

Attività che, in assenza di un procedimento di lottizzazione, vengono svolte al fine di favorire la concreta possibilità di costruire su un terreno aumentandone, così, il valore di mercato

## Terreno edificabile

Art. 36, co. 2, D.L. 223/06

## Terreno non edificabile

Cessioni infra-quinquennali

## Art. 9, co. 5, Tuir

Ai fini delle imposte sui redditi le disposizioni relative alle cessioni a titolo oneroso valgono anche per gli atti a titolo oneroso che importano

**costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento**

**e per i conferimenti in società**

## Art. 68, co. 1, Tuir

**Plusvalenza**

**corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta**  
*meno*  
**prezzo di acquisto + costi inerenti**

### Principio di cassa

Dilazione o rateazione del pagamento del corrispettivo  
Tassazione in più periodi d'imposta – art. 68, comma 7, lettera f) del Tuir  
No in caso di imposta sostitutiva

### Prezzo di acquisto rivalutato

### Tassata anche la permuta

Con l'introduzione del Tuir il termine "corrispettivo" ha sostituito l'espressione "prezzo reale conseguito" che limitava la fattispecie alla compravendita

SEZIONE II Riservata al cedente	FT2	Corrispettivo spettante per la vendita		
			Rivalutazione terreni	
Determinazione delle plusvalenze			1	2
	FT3	Prezzo di acquisto/costo di costruzione		
SEZIONE III Applicazione dell'imposta sostitutiva	FT10	Corrispettivo totale pattuito nell'atto		
	FT11	IMPOSTA SOSTITUTIVA		

**ATTENZIONE:** Nelle ipotesi in cui le parti intervenute nella compravendita abbiano convenuto il frazionamento o la rateizzazione del prezzo, l'imposta sostitutiva dovrà essere comunque applicata sull'intero ammontare della plusvalenza, all'atto della cessione dell'immobile, a nulla rilevando i successivi pagamenti. Pertanto, nel modello, il corrispettivo della cessione (spettante FT2 e totale pattuito FT10), il prezzo di acquisto nonché i costi inerenti dovranno essere indicati interamente e non in proporzione al corrispettivo percepito.

Tipologia di acquisizione	Calcolo della plusvalenza
Acquisto	$\begin{aligned} & \text{corrispettivi percepiti} \\ & \text{meno} \\ & [(\text{prezzo di acquisto} + \text{costi inerenti}) \times \text{indice ISTAT} + \text{Invim}] \end{aligned}$
Successione	$\begin{aligned} & \text{corrispettivi percepiti} \\ & \text{meno} \\ & [(\text{valore dichiarato} + \text{costi successivi inerenti}) \times \text{indice ISTAT} + \\ & \quad \text{Invim} \\ & \quad + \text{Imposta di successione}] \end{aligned}$
Donazione	$\begin{aligned} & \text{corrispettivi percepiti} \\ & \text{meno} \\ & [(\text{valore dichiarato} + \text{costi successivi inerenti}) \times \text{indice ISTAT} + \\ & \quad \text{Invim} \\ & \quad + \text{Imposta di donazione}] \end{aligned}$
Usucapione	$\begin{aligned} & \text{corrispettivi percepiti} - \text{Invim} \\ & \text{meno} \\ & \text{valore venale del bene alla data in cui è passata in giudicato la} \\ & \text{sentenza dichiarativa dell'usucapione} \end{aligned}$

Tipologia di acquisizione	Calcolo della plusvalenza
Acquisto	<b>corrispettivi percepiti</b> <i>meno</i> <b>(prezzo di acquisto + costi inerenti)</b>
Donazione	<b>corrispettivi percepiti</b> <i>meno</i> <b>(prezzo di acquisto sostenuto dal donante + costi inerenti)</b>

No plus acquisizione per successione - art. 67, co. 1, lett. a)

No plus acquisizione per usucapione - cessione ultra-quinquennale  
L'usucapione è l'atto con cui si accerta la titolarità del diritto di proprietà di un bene. Tale proprietà non si acquisisce nel momento dell'accertamento ma da quando si dispone del bene stesso e quindi da un periodo maggiore di 5 anni

# Terreni acquisiti per donazione

## Art. 37, co. 38 e 39, D.L. 223/06

Modifica apportata agli articoli 67, co. 1, lett. b) e 68, co. 1 del Tuir

Sono redditi diversi anche le plus derivanti dalle cessioni di terreni “non edificabili” acquisiti per donazione

Modifica introdotta al fine di evitare eventuali manovre elusive  
Il proprietario dell’immobile, che non aveva ancora maturato i cinque anni dall’acquisto, donava l’immobile a un terzo, il quale successivamente procedeva alla vendita, saltando così l’imposizione diretta  
Circolare Agenzia delle Entrate n. 28 del 4 agosto 2006

<b>Tipologia di acquisizione</b>	<b>Calcolo della plusvalenza</b>
<p><b>Acquisto</b> oltre 5 anni prima dell'inizio della lottizzazione o delle opere</p>	<p><b>corrispettivi percepiti</b> <i>meno</i> <b>valore normale del 5° anno anteriore</b></p>
<p><b>Acquisto</b> non oltre 5 anni prima dell'inizio della lottizzazione o delle opere</p>	<p><b>corrispettivi percepiti</b> <i>meno</i> <b>prezzo di acquisto</b></p>
<p><b>Successione</b> <b>Donazione</b> <b>Usucapione</b></p>	<p><b>corrispettivi percepiti</b> <i>meno</i> <b>valore normale del terreno alla data di inizio della lottizzazione o delle opere</b></p>

<b>Fattispecie reddituale</b>	<b>Regime ordinario</b>	<b>Regimi opzionali</b>	<b>Esercizio dell'opzione</b>
<b>Plusvalenza da cessione di terreni lottizzati o lavorati</b>	<b>Regime della dichiarazione</b>	-	-
<b>Plusvalenza da cessione di terreni edificabili</b>	<b>Regime della tassazione separata</b>  Plus x l'aliquota corrispondente alla metà del reddito complessivo netto del contribuente nel biennio anteriore all'anno in cui è sorto il diritto alla loro percezione	<b>Regime della dichiarazione</b>	<b>L'opzione va esercitata in dichiarazione barrando l'apposita casella del quadro RM</b>
<b>Plusvalenze da cessione di terreni "non edificabili"</b>	<b>Regime della dichiarazione</b>	<b>Regime sostitutivo</b>	<b>L'opzione va esercitata in sede di stipula dell'atto</b>