

Plusvalenza sulla casa, rilevante l'acquisto

Immobili

L'aggiornamento catastale per l'aumento di volumetria non conta per i 5 anni

Luca De Stefani

Se una persona fisica cede un'abitazione, diversa da quella principale, dopo la sua ristrutturazione con ampliamento, il computo del quinquennio, ai fini della eventuale emersione della plusvalenza tassabile ad Irpef, in base all'articolo 67, comma 1, lettera b) del Tuir, parte dalla data dell'atto notarile di acquisto del bene immobile e non da quella della denuncia catastale di aumento della sua consistenza. Il

chiarimento è contenuto nella risposta dell'agenzia delle Entrate di ieri, n. 560, con la quale è stato trattato il caso di un'abitazione che dopo l'acquisto da parte di una persona fisica ha subito un intervento di ristrutturazione dell'esistente, oltre che di ampliamento. Al termine dei lavori, è stato presentato al catasto l'aggiornamento catastale, con l'aumento della consistenza.

L'articolo 67, comma 1, lettera b) del Tuir, prevede l'emersione di una plusvalenza tassabile, se una persona fisica cede a titolo oneroso immobili «acquistati o costruiti da non più di cinque anni» (esclusi quelli acquisiti per successione ed esclusa l'abitazione principale del cedente o dei suoi familiari). La ratio della norma è la tassazione dei guadagni derivanti dalle cessioni di beni immobili posti in essere con finalità speculative.

L'agenzia delle Entrate con la risposta di ieri, ha chiarito che ai fini del computo del suddetto quinquennio non rileva la circostanza che l'immobile sia stato oggetto di un intervento di ristrutturazione e di ampliamento, in quanto a questi fini rileva solo la data di acquisto dell'immobile.

Si ricorda a riguardo che, se la cessione avviene entro il quinquennio, il calcolo della plusvalenza da tassare ad Irpef, non deve considerare l'eventuale fruizione di detrazioni fiscali, neanche nel caso di loro cessione a terzi o di sconto in fattura. In particolare, ai

fini del calcolo della plusvalenza imponibile ai sensi dell'articolo 67 del Tuir, risulta irrilevante la circostanza che per le spese sostenute per l'acquisto dell'immobile, ceduto a titolo oneroso, si sia fruito di una detrazione.

Agli stessi fini, risulta irrilevante anche che per queste spese sia stata esercitata l'opzione per la cessione del credito o per lo «sconto in fattura», trattandosi di una modalità alternativa alla fruizione diretta della predetta detrazione (risposte del 31 gennaio 2022, n. 57 e del 24 marzo 2021, n. 204, sul super «sisma bonus acquisti» del 110%, estendibili anche a quello ordinario del 75-85% e agli altri bonus edili). In pratica, questi bonus edili non riducono il costo di acquisto o di costruzione del bene ceduto, ai fini del calcolo della plusvalenza.



Per la tassazione dei maggiori valori derivanti dalla vendita si fa riferimento alla data dell'atto notarile