

## Urbanistica

### Agevolazioni edilizie, il passaggio del bene ereditato libero da tass

di Giorgio Gavelli

10 Novembre 2023

. Viene superata per le nuove fattispecie la regola che per gli immobili donati il quinquennio si calcoli dalla data di acquisto da parte del donante

In questi anni ci si è interrogati sulla possibile riconducibilità al regime di impresa dell'operazione composta da acquisto dell'immobile, effettuazione di significativi lavori agevolati e successiva cessione del medesimo, senza che vi fosse intenzione di utilizzo personale del bene (sul tema risoluzioni 204/E/2002, 273/E/2002 e risposta 426/2019, oltre a diverse sentenze di Cassazione).

Disciplinando esplicitamente l'ipotesi nell'ambito dei redditi diversi, il legislatore sembra aver in qualche modo allontanato questo rischio (o, comunque, aver rafforzato le possibili difese del contribuente interessato da una verifica), almeno quando si tratta di un singolo intervento immobiliare contenuto nelle dimensioni (un appartamento o una villetta).

Appare singolare il fatto che la provenienza successoria elimina sempre l'Irpef sulla plusvalenza, anche nel caso in cui l'immobile sia stato ereditato molti anni or sono, mentre i lavori (laddove non si "esondi" nel reddito d'impresa) siano stati realizzati poco prima della cessione.

Tuttavia, fuori da questa fattispecie, anche la cessione di un castello o di un negozio situato nel centro di una grande città, se ereditato, non produce mai plusvalore imponibile, a prescindere da quanto è durato il possesso dell'erede. Le nuove regole non trattano esplicitamente il caso della provenienza per donazione dell'immobile oggetto di interventi agevolati.

Viene superata per le nuove fattispecie la regola che per gli immobili donati il quinquennio si calcoli dalla data di acquisto da parte del donante (articolo 67, comma 1, lettera b) ma viene estesa a esse il principio in base al quale se vi è acquisto donativo, il costo di acquisto/costruzione si assume pari a quello sostenuto dal donante, costo a cui, pertanto, si applicheranno le regole sopra ricordate.


In passato ci si è interrogati sulla significatività delle opere realizzate sull'immobile ai fini del calcolo del quinquennio rilevante. In proposito, a fronte di una posizione notarile (studio Cnn 182-2019/T) tesa a far decorrere nuovamente il periodo nel caso in cui i lavori fossero tali da originare un bene "nuovo e differente" rispetto al precedente, la recente risposta 560/2022 sembra non dar peso all'incidenza delle opere realizzate, anche se, per la risoluzione 105/E/2007, in caso di modifica di destinazione d'uso da non abitativo in abitativo, il quinquennio deve ripartire.

Va anche ricordato che, per gli immobili ceduto "al rustico", la risoluzione 23/E/2009 ha individuato il punto di partenza del quinquennio nel momento in cui il fabbricato è venuto ad esistenza, ossia, applicando l'articolo 2645-bis del Codice civile, nel momento in cui la costruzione risulta dotata delle mura perimetrali delle singole unità ed è stata completata la copertura.

Nella previsione del disegno di legge di Bilancio, il legislatore ha superato in parte il problema, facendo espressamente decorrere (ma solo per le fattispecie di nuova regolamentazione) i dieci anni dalla conclusione dell'intervento agevolato con il superbonus (che, va ricordato, costituisce sempre "manutenzione straordinaria" ai sensi del comma 13-ter dell'articolo 119 citato).

Siccome però il calcolo della plusvalenza cambia a seconda che siano trascorsi o meno i cinque anni dall'acquisto/costruzione, i citati interventi di prassi risultano utili anche nelle nuove ipotesi disciplinate dalla legge di Bilancio 2024.

---

Il Sole 24 ORE aderisce a  **The Trust Project**

P.I. 00777910159 © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]

ilSole  
**24 ORE**