

Il termine a dieci anni stringe la rete del Fisco

Le ricadute

Colpito in particolare chi contava di cedere l'immobile a prezzo più alto

Angelo Busani

Nella pratica professionale quotidiana è abbastanza infrequente l'applicazione dell'Irpef sulla plusvalenza derivante dalla cessione di un immobile eseguita prima che siano passati cinque anni dall'acquisto.

In primo luogo, un quinquennio è un periodo troppo breve affinché possa formarsi una decisione di vendita da parte di chi abbia acquistato un'abitazione (o un altro manufatto), in quanto chi pianifica l'acquisto di un immobile difficilmente prefigura di effettuarne la vendita in così poco tempo.

A parte ciò, va inoltre considerato che, se si tratta di una casa o di un appartamento, di solito l'acquirente utilizza l'immobile per stabilirvi la propria abitazione, con la conseguenza che, in questo caso, scatta la regola in base alla quale la plusvalenza, benché conseguita, non è imponibile se l'utilizzo abitativo si è verificato per la maggior parte del periodo compreso tra l'acquisto e la vendita.

Insomma, perché si verifichi una vendita infraquinquennale occorre, di solito, che succeda un "incidente", intendendosi per tale un evento imprevisto nella vita di una persona oppure un evento che altera il modo o lo stile di vita: il trasferimento del luogo di lavoro, la nascita di uno o più figli, una crisi matrimoniale.



Finora il prelievo sulle cessioni entro i cinque anni è scattato solo in caso di eventi imprevisti

In quest'ultimo caso – quello dei coniugi che si separano o divorziano (lo stesso ragionamento va poi ripetuto per coloro che sciogliono un'unione civile) – vi è da considerare, tra l'altro, che di solito il trasferimento immobiliare viene effettuato senza corrispettivo e, quindi, manca in radice il presupposto della plusvalenza. Ma qualora vi fosse il pagamento di un corrispettivo a fronte del trasferimento dell'immobile, la tassazione della plusvalenza non dovrebbe rendersi applicabile (così hanno deciso ad esempio la Ctr Lombardia con sentenza n. 98 dell'11 gennaio 2021 e la Ctr Lazio con la sentenza n. 4260 del 26 settembre 2021), in quanto vige la regola in base alla quale sono esenti dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa «tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio» (articolo 19, legge 74/1987), caso al quale sono del tut-

to equiparate le situazioni in cui si abbia una separazione coniugale (sentenza 154/1999 della Corte costituzionale) e, appunto, la cessazione dell'unione civile a fronte della sua completa equiparazione al matrimonio "ordinario".

Per il verificarsi di una situazione in cui è dovuta l'Irpef per plusvalenza da cessione di un immobile bisogna, in sostanza, figurarsi proprio l'ipotesi del contribuente che compra per rivendere, magari dopo aver "risistemato" l'immobile con interventi di manutenzione, restauro o ristrutturazione. Ebbene, la novità ipotizzata nel disegno di legge di Bilancio 2024 spezza le gambe a tutti coloro che abbiano beneficiato del superbonus, perché non solo si allunga il periodo di osservazione (da cinque a dieci anni), ma anche perché le spese sostenute agevolate dal 110% sarebbero del tutto indeducibili, nel caso di vendita infraquinquennale, o deducibili solo al 50% nel caso di vendita infradecennale.