

Terreni e fabbricati, cambia il calcolo delle plusvalenze

Imposte dirette

Vendite e atti traslativi a titolo oneroso: modifiche già in vigore dal 1° gennaio

Rivoluzionato il passaggio di immobili oggetto di lavori incentivati dal 110 per cento

A cura di
Giorgio Gavelli

Tra le tante novità che il 2024 porta con sé per i contribuenti e i loro consulenti, spiccano le modifiche relative alle plusvalenze immobiliari non realizzate in regime d'impresa, già in vigore con riferimento alle cessioni operate dal 1° gennaio. Distinguiamo tra trasferimenti riguardanti terreni agricoli, terreni edificabili, terreni lottizzati e fabbricati, ricordando che le norme in commento (articoli 67 e 68 del Tuir) non si applicano solo alle vendite ma a tutti gli atti traslativi a titolo oneroso (permute, conferimenti, eccetera).

Terreni agricoli

Le cessioni ordinarie dei terreni agricoli non hanno subito modifiche, e restano imponibili Irpef solo se l'area non è pervenuta al cedente per successione e, comunque, se tra l'acquisto e la vendita sono trascorsi meno di cinque anni. La vera novità, portata dalla legge di Bilancio 2024, sta nel fatto che la costituzione dei diritti reali di godimento – tradizionalmente associata al medesimo trattamento

fiscale – è stata ricondotta nell'ambito dei redditi diversi di cui alla lettera h), comma 1, dell'articolo 67, con imposizione dettata non più dall'articolo 68 ma dall'articolo 71.

D'ora in avanti, quindi, solo alla cessione dei diritti reali continueranno ad applicarsi le stesse regole delle plusvalenze derivante dal trasferimento della proprietà (inclusa la facoltà di rideterminare il valore "di carico" con perizia nei periodi in cui la legge lo prevede). Mentre la costituzione dei diritti reali originerà pressoché sempre un imponibile Irpef, determinato come differenza tra i corrispettivi percepiti e «le spese specificamente inerenti» alla produzione di questo reddito. Sotto quest'ultimo aspetto sarebbe importante se le Entrate confermassero l'applicazione anche a questa fattispecie di quanto, in passato, è stato riconosciuto alle imprese, vale a dire la deducibilità dal corrispettivo del costo del diritto di superficie "insito" nel diritto di proprietà a suo tempo acquisito, determinato (in mancanza di un costo specifico) in misura proporzionale al rapporto esistente tra diritto reale e piena proprietà al momento della cessione (risoluzione 379/E/2008).

Terreni edificabili e lottizzati

Nulla è cambiato per terreni edificabili e lottizzati. La plusvalenza da cessione di aree edificabili è sempre imponibile Irpef (in linea di principio a tassazione separata), anche se il terreno è pervenuto per successione e indipendentemente dal numero di anni trascorsi dall'acquisto. Importante, per chi ha in questi anni affrancato il valore di carico con perizia asseverata e pagamento dell'imposta sostitutiva, il riconoscimento da parte delle En-

trate che nulla osta a una vendita a un prezzo inferiore (circolare 1/E/2021).

La cessione dei terreni "lottizzati" è disciplinata dalla lettera a), comma 1, dell'articolo 67; e il successivo articolo 68, comma 2, alleggerisce in questa fattispecie il carico fiscale, neutralizzando la plusvalenza latente sino alla data di lottizzazione o dell'inizio della costruzione (area pervenuta a titolo gratuito) ovvero sino al quinto anno anteriore (area pervenuta a titolo oneroso).

Fabbricati

La vera "rivoluzione" riguarda le plusvalenze da cessione di fabbricati, in particolare quelli che sono stati oggetto di lavori agevolati dal superbonus. Alla tradizionale fattispecie imponibile realizzata cedendo un fabbricato prima che siano trascorsi cinque anni dall'acquisto (esclusi gli immobili adibiti per il maggior tempo di possesso ad abitazione principale del contribuente o dei suoi familiari, nonché quelli ricevuti per successione) se ne è aggiunta un'altra (nuova lettera b-bis del comma 1 dell'articolo 67), che sottopone a tassazione plusvalori riguardanti anche unità immobiliari che, sino al 31 dicembre scorso, potevano dirsi non più soggetti a Irpef.

Inoltre, il calcolo della plusvalenza è particolarmente penalizzante per chi ha esercitato (o eserciterà) le opzioni della cessione del credito o dello sconto in fattura, in misura maggiore o minore in relazione al numero di anni trascorsi dalla fine lavori. Restano però fuori dall'ambito impositivo le unità immobiliari ereditate e quelle in prevalenza adibite ad abitazione principale.