

■ Quesiti Tributari

Quesito n. 73-2007/T

Plusvalenze immobiliari: vendita di fabbricato in corso di costruzione

Si prospetta la seguente fattispecie. Nell'anno 1978, i coniugi Tizio e Tizia acquistano un complesso immobiliare, costituito da diversi capannoni ed annesso terreno. Nel 1984 Tizio muore e gli succedono, per legge, la moglie Tizia ed i figli Primo e Secondo. Nell'anno 1998, Tizia acquista altra zona di terreno, attigua al complesso immobiliare di cui sopra. Nell'anno 2004 Tizia, Primo e Secondo ottengono permesso di costruire - che interessa sia l'originario complesso immobiliare sia pure il terreno di proprietà di Tizia - per l'abbattimento dei capannoni e la realizzazione di un fabbricato da adibire a civili abitazioni. Nel 2006 essi intraprendono i lavori. Attualmente i capannoni sono stati abbattuti ed è stato realizzato il rustico (fondamenta, pilastri e solai) del nuovo edificio. La signora Tizia ed i figli Primo e Secondo intendono vendere sia il fabbricato in corso di costruzione sia l'attiguo terreno acquistato soltanto da Tizia nell'anno 1998.

Si chiede di conoscere se la vendita del fabbricato in corso di costruzione generi plusvalenza immobiliare, ritenendo pacifico invece che tale plusvalenza si origini dalla cessione del terreno, attualmente suscettibile di utilizzazione edificatoria.

A tale ultimo riguardo occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 67, comma 1, lettera b) del Tuir si determina plusvalenza in tutti i casi di cessione a titolo oneroso di terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. Con riferimento al tipo di cessioni in esame, si ricorda che il comma 310 dell'articolo unico della Finanziaria 2007 ha apportato una modifica al comma 496 dell'articolo unico della Finanziaria 2006 in tema di imposta sostitutiva del 20 per cento **(1)** sulle plusvalenze da cessioni immobiliari, prevedendo appunto l'esclusione dal regime opzionale delle cessioni aventi ad oggetto terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria. Peraltro, non è parso ipotizzabile che, nonostante la soppressione dell'espressione "... e di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione",

il regime opzionale dell'imposta sostitutiva potesse continuare ad applicarsi alle plusvalenze da cessioni infraquinquennali di terreni edificabili, non sembrando sostenibile la tesi secondo cui, con l'espressione "*cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni*" di cui alla prima parte dell'art. 67, comma 1, lettera b), il legislatore avesse previsto una disciplina generale valida per tutte le cessioni di immobili infraquinquennali, ivi compresi i terreni edificabili, avendo disciplinato invece nella seconda parte del comma 1, lettera b) del medesimo articolo le sole cessioni ultraquinquennali dei terreni edificabili. E' bene chiarire che tale modifica contenuta nella Legge finanziaria 2007 ha l'effetto di incidere sulla sola operatività del regime opzionale dell'imposta sostitutiva - non più applicabile dal primo gennaio 2007 alle ipotesi di cessioni di terreni edificabili -; rimane fermo, tuttavia, che tali cessioni continuano a generare plusvalenze tassabili secondo il regime di tassazione ordinaria sulla base dell'aliquota marginale IRPEF o anche secondo il regime di tassazione separata di cui all'art. 17, comma 1, lettera g- *bis* del Tuir.

Per quanto attiene invece alla cessione dell'immobile in corso di costruzione, si ricorda che il disposto di cui allo stesso art. 67, comma 1, lettera b) del Tuir prevede espressamente che generano plusvalenze "*le cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione (2) e le unità immobiliari urbane che nella maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari*". In effetti, ad un primo approccio interpretativo, il dettato normativo - laddove la norma riferisce di *beni costruiti da non più di cinque anni* - induce intuitivamente ad intendere la costruzione dei detti beni come un qualcosa di "compiuto", di "condotto a termine"; non evocando, di contro, l'idea di un qualcosa che sia ancora *in fieri*. Il riferimento temporale al periodo di *cinque anni* dalla *costruzione* presuppone inoltre necessariamente la possibilità di individuare un *dies a quo* a partire dal quale considerare l'inizio del decorso del quinquennio; ed è pertanto immediatamente ipotizzabile che tale *dies a quo* possa coincidere con la data di ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile. Tale prospettazione sembrerebbe del resto ricevere conferma laddove la norma citata prevede come caso di esclusione ai fini delle plusvalenze immobiliari le cessioni di unità urbane adibite ad abitazione principale nella maggior parte del periodo intercorso tra *la costruzione e la cessione*; anche in questo punto la lettera della norma parrebbe suggerire che la *costruzione* debba essere intesa nel senso di *ultimazione* del fabbricato, quale momento precisamente individuabile a partire dal quale poter computare il periodo di tempo in cui verificare che l'immobile sia stato effettivamente *adibito ad abitazione principale* ai fini dell'operatività dell'anzidetta esclusione **(3)**.

E' pur vero che simili considerazioni, che, come anticipato, si fondano su di una interpretazione prettamente letterale-logica, incontrano un ostacolo nella qualificazione che il concetto di "edificio esistente" riceve civilisticamente.

In effetti, l'art. 2645-*bis* c.c. in tema di "trascrizione di contratti preliminari", al suo sesto comma fornisce una definizione di *edificio esistente*, prevedendo che per tale debba intendersi l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e sia stata completata la copertura. Tale disposto normativo riveste indubbia importanza laddove, nell'ottica della tutela da riservare al promissario acquirente, detta un criterio volto a tracciare una linea di demarcazione ai fini dell'individuazione del regime di opponibilità del preliminare trascritto prima e dopo la venuta ad esistenza del bene **(4)**.

Mutuando dal diritto civile la descritta qualificazione di "edificio esistente", potrebbe ritenersi che per immobile *costruito* ai fini che qui rilevano debba intendersi esattamente quanto previsto dalla menzionata disposizione di cui all'art. 2645-*bis*, sesto comma c.c. **(5)**; sicché, qualora il fabbricato in corso di costruzione non presenti ancora le caratteristiche richieste ai fini dell'"esistenza" dello stesso (come riferito, il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e la copertura completata), **occorrerebbe concludere che l'immobile non sia ancora esistente** e che, di conseguenza, la cessione del medesimo non sia suscettibile di determinare plusvalenza ex art. 67, comma 1, lettera *b*), prima parte del Tuir.

Rimane fermo che la cessione del suolo con sovrastante manufatto che non ha ancora raggiunto il *minimum* di requisiti si da configurare un edificio esistente verrà comunque a configurare un'ipotesi di alienazione dell'area edificabile sottostante ai sensi dello stesso art. 67, comma 1, lettera *b*), seconda parte. Al riguardo, si ritiene che ai fini del calcolo della plusvalenza le spese di costruzione sostenute - poiché incrementative del valore dell'area - debbano essere considerate alla stregua dei *costi inerenti* **(6) di cui all'art. 68, comma 2 del Tuir, e dunque computate in aumento del valore iniziale dell'area edificabile oggetto di cessione; **sicché al corrispettivo della cessione andrà sottratto il valore iniziale dell'area aumentato delle dette spese di costruzione** **(7)**.**

Si ritiene altresì che simili considerazioni valgano anche con riferimento ai casi in cui l'immobile oggetto di cessione sia "ricostruito". Nelle ipotesi di ricostruzione, conformemente alle conclusioni cui si è giunti in precedenti Studi del Consiglio Nazionale del Notariato **(8)**, si specifica che per poter stabilire se la cessione dell'immobile, ferme le altre condizioni previste, dia luogo a plusvalenza tassabile, occorre verificare se la ricostruzione dello stesso si configuri come nuova edificazione o come rifacimento, anche "profondo" e pressoché integrale, del preesistente cespite. Tale verifica deve essere effettuata in fatto e costituisce quindi il presupposto su cui fondare l'eventuale tassazione.

- (1) Si ricorda che con l'introduzione del D.L. n. 262/2006, collegato alla Finanziaria, convertito con modifiche in Legge n. 286/2006, è mutato il regime di aliquota applicabile, essendo stata questa aumentata dal 12,50 per cento al 20 per cento (art. 2, comma 21).
- (2) Si evidenzia che con riferimento alla base imponibile, si è avuta una modifica per effetto della disposizione contenuta al comma 38 dell'art. 37 del D.L. n. 223/2006, convertito in Legge n. 248/2006, che, allo scopo di colpire pratiche elusive, ha previsto il generarsi di plusvalenza imponibile anche nelle ipotesi di rivendita di immobili pervenuti per donazione, salvo che dalla data di acquisto da parte del donante e la successiva rivendita da parte del donatario siano trascorsi più di cinque anni; ai fini del calcolo della plusvalenza, in tal caso, si assume come valore iniziale il prezzo di acquisto o costo di costruzione sostenuto dal medesimo donante.
- (3) Il che potrebbe eventualmente risultare dalla certificazione di agibilità ai sensi dell'art. 24, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001. D'altronde non avrebbe certamente molto senso – e non sarebbe peraltro logico – individuare come termine iniziale del decorso di un quinquennio in cui si richiede che l'immobile sia stato *adibito ad abitazione principale* per la gran parte del tempo la data di inizio della costruzione dello stesso (da individuarsi nella data della concessione del permesso di costruire oppure in quella di presentazione della denuncia di inizio attività).
- (4) In *Commentario al Codice civile*, a cura di ALPA e MARICONDA, Milano, 2005.
- (5) Invero, il criterio descritto nell'art. 2645-bis, sesto comma c.c. è stato prevalentemente utilizzato al fine di tracciare una linea distintiva tra l'esistenza e la non esistenza dell'immobile (Cfr. Circ. n. 11/E del 2002 e Ris. n. 40/E del 2005, in tema di regime fiscale applicabile ai trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati), ed è quello che meglio risponde al quesito concernente il caso in esame. E' pur vero che nella prassi sono stati individuati diversi criteri validi al fini della individuazione della "costruzione ultimata". Ad esempio, nella circolare 12/E del 2007 si sostiene che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile debba essere individuato con riferimento al momento in cui *l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo*. Inoltre, già nella circolare n. 38/E del 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si è sostenuto che occorre considerare "ultimato" l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. n. 380/2001. Dalla medesima prassi emerge altresì che occorre ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata.
- (6) Si ricorda che la nozione di *inerenza* nel diritto tributario assume connotati diversi; con riferimento ai redditi d'impresa ed ai redditi di lavoro autonomo, l'inerenza è infatti intimamente connessa all'esercizio dell'attività sicché i costi assumono rilevanza ai fini della deducibilità non in quanto posti in relazione con i ricavi, ma in quanto "riferibili" all'attività svolta. Diversamente, per la categoria dei redditi diversi – e quindi per le plusvalenze immobiliari – i costi inerenti sono riferiti al "bene oggetto di cessione"; in tal modo assumono senz'altro rilevanza le spese volte ad incre-

mentare il valore del bene. Per approfondimenti sul punto, si vedano Studio CNN n. 60/2006/T, *Finanziaria 2006 - Imposta sostitutiva sulle plusvalenze da cessioni immobiliari*, est. BELLINI e Studio CNN n. 34/2006/T, *Legge finanziaria 2006 - individuazione e calcolo delle plusvalenze immobiliari*, est. CIGNARELLA.

- (7)** Come noto, in assenza di declaratorie ministeriali, ai fini della individuazione dei *costi inerenti* in tema di plusvalenze immobiliari, si è soliti richiamare la disciplina in materia di INVIM. Ai fini che qui interessano, è opportuno porre in rilievo che con riferimento alla regolamentazione normativa in tema di imposta sull'incremento di valore degli immobili nel caso in cui si alienasse un'area sulla quale insiste un fabbricato non ancora ultimato, la giurisprudenza si era divisa in ordine all'applicazione di due diversi criteri: il criterio generale fissato all'art. 6, commi 1 e 2 del D.P.R. n. 643/1972, il quale prevedeva che l'incremento imponibile andasse ragguagliato alla differenza tra il valore dell'area e del fabbricato non ultimato al momento della vendita ed il valore iniziale dell'area aumentato delle spese di costruzione (che è in sostanza il criterio che cui si aderisce nel calcolo delle plusvalenze immobiliari); ed il criterio fissato al comma 6 del medesimo art. 6 che prevedeva invece il cd. criterio del "doppio incremento", in base al quale, nel caso di utilizzazione edificatoria dell'area, l'INVIM andasse calcolata separatamente sull'incremento di valore dell'area e sull'incremento di valore del fabbricato, con la conseguenza che, in simili casi, ai fini dell'imposizione, il valore finale dell'area avrebbe dovuto essere assunto in misura pari a quello alla data di inizio dei lavori di costruzione; in sostanza, sulla base di tale sistema del "doppio incremento" si produceva l'effetto di limitare l'incremento del valore dell'area all'inizio della costruzione, ammettendo, di contro, che questa avrebbe scontato l'imposta, una volta ultimata, al momento del successivo trasferimento o al compimento del decennio. La sentenza n. 10953/1996, resa a Sezioni Unite dalla Corte di Cassazione, ha risolto il descritto contrasto giurisprudenziale prescrivendo che nei casi di cessione di area con fabbricato in corso di costruzione, ai fini dell'INVIM, andasse adottato il criterio del "doppio incremento" in alternativa al criterio generale fissato nel primo e nel secondo comma dell'art. 6 del D.P.R. n. 643/1972. In ordine alle plusvalenze immobiliari, in assenza di una norma specifica e tenuto conto della diversa natura dei due tipi di imposizione, si ritiene che il criterio del "doppio incremento" non sia utilizzabile.
- (8)** Si rinvia allo Studio CNN n. 60/2006/T, *cit.*; ed anche allo Studio CNN n. 34/2006/T, *cit.*