

Tassazione della plusvalenza sulla cessione di immobili: quali sono le regole?

Data Articolo: 03 Dicembre 2018

Autore Articolo: Giovanni Fanni

La plusvalenza derivante dalla cessione di un immobile, acquisito o costruito da non più di cinque anni, va tassata come reddito diverso all'interno del quadro RL del Modello REDDITI o del quadro D del modello 730.

La disciplina di tale fattispecie è contenuta nell'art. 67, comma 1, lettera b) del TUIR che stabilisce che i redditi conseguiti da un soggetto che cede a titolo oneroso un immobile al di fuori dell'esercizio di impresa o di lavoro autonomo, rientrano all'interno dei **redditi diversi** e siano conseguentemente tassati. Le condizioni per la loro tassazione sono che:

- il soggetto che effettua la cessione agisca appunto al di fuori dell'esercizio d'impresa o di lavoro autonomo, ovvero sia un "privato" (persona fisica), una società semplice, un ente non commerciale o un soggetto non residente;
- il periodo intercorrente tra l'acquisto/la costruzione dell'immobile e la vendita dello stesso non sia superiore a 5 anni.

Ma come si calcola la plusvalenza e cosa si intende per cessione a titolo oneroso?

La **plusvalenza** è determinata, ai sensi dell'art. 68, comma 1 del TUIR come differenza tra il corrispettivo incassato a fronte della cessione e la corrispondente quota di costo o valore fiscale di acquisto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene.

La **cessione a titolo oneroso** ricorre quando la proprietà dell'immobile viene trasferita a terzi tramite un contratto di compravendita ma anche quando il bene viene trasferito tramite il conferimento in società o enti, la permuta e la *datio in solutum*, ossia l'estinzione di una obbligazione pecuniaria mediante il trasferimento della proprietà di un bene.

A quale contratto occorre fare riferimento per stabilire la data di effettiva cessione? Il **contratto preliminare** o il **contratto definitivo**?

Il contratto definitivo (es: atto notarile di compravendita) è l'unico atto che produce il trasferimento della proprietà del bene. Il contratto preliminare di vendita, al contrario, ha effetti meramente obbligatori e non reali.

Giovanni Fanni – Centro Studi CGN

<http://giovannifanni.blogspot.com/>

<http://www.studiofanni.net/>