

Box auto venduto separatamente: tassato se prima di cinque anni

Data Articolo: 18 Febbraio 2019

Autore Articolo: Fabrizio Tortelotti

Con la risposta all'interpello n. 83/2018 del 22 novembre 2018 l'Agenzia delle Entrate afferma che la plusvalenza derivante dalla cessione, prima del quinquennio, del box auto separatamente dall'abitazione principale costituisce reddito imponibile. Analizziamo in dettaglio tale importante posizione dell'Agenzia.

Il caso oggetto dell'istanza è riferito ad un contribuente che nell'anno 2015 ha acquistato un **box auto** (categoria C/6) destinandolo a **pertinenza dell'abitazione principale** acquistata nell'anno 2011, usufruendo delle **agevolazioni fiscali per la prima casa**.

L'istante intende attualmente vendere il box auto e pertanto **chiede all'Agenzia delle Entrate se la plusvalenza realizzata mediante tale vendita debba essere assoggettata a tassazione** e, se del caso, ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettere b) del D.P.R. n. 917/1986, il quale identifica la categoria dei "redditi diversi".

Lo stesso istante ritiene, infatti, **che la plusvalenza realizzata tramite la vendita del solo box auto non debba essere assoggettata a tassazione** poiché "si tratta di unità immobiliare adibita a pertinenza di abitazione principale dove ha stabilito la propria residenza per più della metà del tempo che intercorre tra l'acquisto e la vendita" rifacendosi a ciò che dispone l'art. 67 c.1 lett.b) Tuir e agli studi del Notariato.

In particolare, per quest'ultimo, era sufficiente che il vincolo pertinenziale si fosse protratto per la maggior parte del periodo del possesso.

In aggiunta, la Circolare Ministeriale 12/2017 ha esteso l'esclusione da tassazione alla cessione delle pertinenze, laddove effettuata unitariamente con l'abitazione principale. Infatti, la stessa evidenzia che "la sussistenza del vincolo pertinenziale, rendendo il bene servente una proiezione del bene principale, consente di attribuire alla pertinenza la medesima natura del bene principale". È indispensabile, comunque, che il vincolo sia evidenziato nell'atto di cessione.

Di parere contrario risulta essere **l'Agenzia delle Entrate**, la quale **ritiene che la cessione della sola pertinenza faccia venire meno il vincolo pertinenziale tra il box auto e l'abitazione principale** e pertanto si verta nell'ambito di una plusvalenza di un bene non pertinenziale, per il quale **la cessione infra quinquennale si rende imponibile**.

In quest'ultimo caso viene proprio a mancare il vincolo di strumentalità funzionale della pertinenza rispetto al bene principale, venendo meno a quanto disciplinato dall'art. 10 del TUIR, cioè, che le pertinenze devono essere destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale delle persone fisiche.

Tale intento si presume dalla circostanza che l'arco temporale che intercorre tra la data di acquisto o di costruzione dell'immobile e la data di vendita dello stesso sia inferiore a cinque anni: in altri termini, **il vincolo pertinenziale stabile e duraturo che deve intercorrere tra la cosa principale e la cosa accessoria è destinato a venir meno nel momento in cui venga alienato il box separatamente dall'abitazione principale.**

In particolare tale plusvalenza è soggetta a Irpef e rientra nei redditi diversi (articolo 67 comma 1, lettera b, Tuir). Tale plusvalenza verrà, quindi, determinata con le modalità di cui al primo comma dell'art. 68 del TUIR, che così recita: "Le plusvalenze di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'art. 67 sono costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo."

In alternativa, si può richiedere al notaio, all'atto della cessione, l'applicazione di un'**imposta sostitutiva del 20 per cento**: infatti la legge finanziaria per il 2006 (legge n. 266 del 2005, art. 1, comma 496) ha introdotto la possibilità di optare per un sistema alternativo di tassazione, prevedendo che "in caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, all'atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al notaio, in deroga alla disciplina di cui all'art. 67, comma 1, lett. b), del Tuir... sulle plusvalenze realizzate, si applica un'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito del 20 per cento".

L'agenzia, infine, ricorda che **la cessione del box prima che decorrano cinque anni dal suo acquisto determina anche la decadenza**, limitatamente alla pertinenza, **delle agevolazioni previste in materia di prima casa** ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali richiesta in sede di acquisto/costruzione della pertinenza (RM 31/2006).

Fabrizio Tortelotti