

Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone fisiche, lavoratori
autonomi ed enti non commerciali**Risposta n. 560/2022**

OGGETTO: Cessione di immobile oggetto di ristrutturazione e ampliamento, dopo il quinquennio dalla data di acquisto - irrilevanza plusvalenza - art. 67, comma 1, lett. b), del TUIR

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

L'*Istante*, cittadino tedesco, residente all'estero, fa presente di essere titolare, insieme alla sorella, del diritto di nuda proprietà di un villino (categoria catastale A/7 "*Abitazioni in villini*") con piscina, corte esclusiva e terreno pertinenziale, acquistato in data 8 luglio 2016, concesso in usufrutto vitalizio ai propri genitori.

L'*Istante* fa presente, inoltre, che in data:

- 24 febbraio 2017, il Comune ha rilasciato il permesso a costruire avente ad oggetto opere di ristrutturazione del fabbricato esistente ed un piccolo ampliamento (con recupero di mq 16,40), ricavato con chiusura di un porticato esistente a piano terra;

- 16 maggio 2018, a seguito degli interventi di ristrutturazione, il Comune ha acquisito la "*dichiarazione di fine lavori strutturali*", attestante la conclusione dei lavori al 20 aprile 2018;

- 14 novembre 2018, è stata rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio servizi catastali la ricevuta di avvenuta denuncia di variazione dell'unità abitativa a seguito dell'aumentata consistenza catastale.

L'*Istante* chiede se nell'ipotesi di cessione del predetto immobile situato in Italia, ristrutturato ed ampliato il computo del quinquennio, ai fini della eventuale emersione della plusvalenza tassabile ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lett. *b*) del testo unico delle imposte sul reddito (di seguito TUIR), di cui al d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, vada effettuato considerando:

- la data dell'atto notarile di acquisto del bene immobile (8 luglio 2016);
- la data di avvenuta denuncia di variazione dell'immobile a seguito di ristrutturazione ed ampliamento (14 novembre 2018).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che l'operazione si qualifica come cessione di fabbricato posseduto da più di cinque anni poiché tale termine decorre dalla data dell'atto notarile di compravendita (8 luglio 2016) e, in particolare, che il modesto incremento di volumetria di mq. 16,40) non debba, in caso di cessione dell'immobile far generare in capo ai cedenti l'emersione di una plusvalenza tassabile, ai sensi della lettera *b*), del comma 1 dell'articolo 67 del TUIR.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera b), del testo unico delle imposte sul reddito (di seguito TUIR), di cui al d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, sono redditi diversi, se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente, *«le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la 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, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. (...)»*.

In sostanza, la norma stabilisce che, in caso di beni immobili diversi dalle aree edificabili, l'imponibilità della plusvalenza è condizionata al fatto che la cessione intervenga entro cinque anni dall'acquisto o dalla costruzione del cespite, salve alcune particolari eccezioni.

La *ratio* della norma è quella di assoggettare a tassazione i guadagni derivanti dalle cessioni di beni immobili posti in essere con finalità speculative. 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 (*cfr.* risoluzione del 28 gennaio 2009 n. 23/E).

Ai fini del computo del quinquennio di cui al citato articolo 67, comma 1, lettera b), del TUIR non rileva la circostanza che l'immobile sia stato oggetto di un intervento di ristrutturazione e di ampliamento essendo, invece, rilevante ai predetti fini l'acquisto dell'immobile stesso.

Con riferimento al caso di specie, pertanto, la cessione dopo il quinquennio dalla data di acquisto dell'immobile in oggetto non determina l'emersione di una plusvalenza ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera b) del TUIR, se effettuata dall'istante in qualità di persona fisica al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi rappresentati, assunti acriticamente come illustrati nell'istanza di interpello, restando impregiudicato ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria volto a verificare se la rappresentazione delle vicende descritte in sede di interpello, per effetto di eventuali altri atti, fatti o negozi ad esso collegati e non rappresentati dall'istante ovvero rappresentati in maniera difforme dalla realtà possa condurre ad una diversa qualificazione fiscale della fattispecie in esame.

LA DIRETTRICE CENTRALE
(firmato digitalmente)