Tassazione Diretta nelle Compravendite Immobiliari: Guida Completa

COMPRAVENDITE IMMOBILIARI: IMPOSTE DIRETTE

*Le **compravendite immobiliari** comportano una tassazione di natura diretta (IRPEF, Imposta Sostitutiva, IRES e IVA) e una tassazione di natura indiretta (Iva, registro, ipotecaria e catastale) in capo al **cedente** che varia in relazione alle caratteristiche soggettive ed oggettive dello stesso, nonché alle caratteristiche dell'immobile. In questo articolo viene approfondita la tematica relativa alla tassazione di natura diretta.*

1.Tassazione diretta vs indiretta negli immobili

Le **compravendite immobiliari** comportano una tassazione di **natura diretta** e una tassazione **di natura indiretta.**

Con riferimento al primo punto, le compravendite immobiliari sono assoggettate a **IRPEF** o **Imposta sostitutiva** quando il cedente è una persona fisica e ad **Ires** e **Irap** quando il cedente è una **persona giuridica**.

Con riferimento al secondo punto, invece, le compravendite immobiliari sono assoggettate a **imposta di registro**, **ipotecaria e catastale** (in misura fissa o proporzionale) o a **IVA**, in relazione alla natura dell'immobile oggetto della vendita (uso abitativo o strumentale). La distinzione tra le due tipologie di fabbricati avviene esclusivamente sulla base della classificazione catastale e a tal fine si ricorda che si definiscono:

- **fabbricati abitativi**: tutti i fabbricati classificati o classificabili nella categoria A, ad esclusione di quelli rientranti nella categoria A/10 (uffici e studi privati);
- **fabbricati strumentali**: tutti i fabbricati che, per le loro caratteristiche, non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni. Si tratta degli immobili catastalmente classificati nei gruppi: B (es. uffici pubblici e biblioteche), C (es. magazzini e negozi), D (es. opifici, impianti industriali e alberghi) ed E (es. stazioni per servizio di trasporto ed edifici a destinazione particolare) e nella categoria A/10, qualora la destinazione ad ufficio o studio privato risulti dal relativo provvedimento autorizzativo.

2.Tassazione per le persone fisiche

L'art. 67 del **Tuir** stabilisce il regime di tassazione applicabile al soggetto privato che, a seguito di cessione a titolo oneroso di beni immobili, abbia conseguito un reddito (cd. **plusvalenza**).

Condizione essenziale per la tassabilità è che il **periodo intercorrente tra l'acquisto/la costruzione del bene immobile e la vendita dello stesso non sia superiore a 5 anni**.

E', in ogni caso, **esclusa** la presunzione di una plusvalenza qualora:

- il fabbricato sia stato acquisito per effetto di successione;
    - se l'immobile è stato adibito ad abitazione principale (residenza anagrafica) del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto (o la

costruzione) e la cessione.

Sono quindi **sempre** tassabili le plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili a disposizione o locate.

Le cessioni a titolo oneroso, intervenute successivamente a 5 anni dall'acquisto/costruzione, non generano plusvalenza. La **plusvalenza tassabile** viene calcolata come differenza tra il prezzo di vendita e il costo di acquisto o di costruzione, aumentato di ogni altro costo inerente al bene e documentato.

Più in dettaglio, tra le spese inerenti al costo di acquisto rientrano:

- imposte indirette pagate al momento dell'acquisto;
- le spese notarili e accessorie sostenute all'atto dell'acquisto;
- le spese incrementative sostenute dopo l'acquisto e prima della cessione (es. manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia).

Tra le spese inerenti, invece, al costo di costruzione figurano quelle relative:

- al contratto di appalto;
- alla progettazione e a consulenze di vario genere;
- agli oneri di urbanizzazione;
- agli incrementi sostenuti dopo la costruzione e prima della cessione (es. manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia).

Se infine l'immobile è stato ricevuto in **donazione**, la plusvalenza è tassabile **qualora la vendita** effettuata dal donatario **avvenga entro 5 anni** dalla data di acquisto dello stesso immobile da parte del donante. In questo caso la

plusvalenza si determina ponendo a confronto l'importo della vendita incassato dal donatario e il costo di costruzione o di acquisto sostenuto a suo tempo dal donante.

La plusvalenza derivante dalla cessione di un fabbricato nel quinquennio rientra nella categoria dei "redditi diversi" e va indicata nella dichiarazione dei redditi (730 o Modello Unico): concorre alla formazione del reddito complessivo del contribuente ed è soggetta a **tassazione ordinaria** nell'anno in cui viene riscosso il corrispettivo. In alternativa è applicabile **l'imposta sostitutiva nella misura del 26%**. Per usufruire di questa modalità agevolata di tassazione è necessario che il venditore, all'atto della **cessione**, presenti tale richiesta al notaio. In questo caso la plusvalenza non deve essere indicata in dichiarazione dei redditi.

3.Tassazione in capo alle società

Le imprese che operano nel settore immobiliare sono numerose e con caratteristiche spesso molto diverse. La classificazione più utile ai fini fiscali le distingue tra:

- Imprese immobiliari di vendita, che si occupano principalmente di compravendita di immobili costruiti da terze imprese o in proprio;
    - Imprese di costruzione, aventi ad oggetto esclusivo o prevalente la costruzione di fabbricati;
    - Immobiliari di gestione, che svolgono attività di locazione di fabbricati.

Oltre a un'attenta valutazione delle imprese immobiliari, con la conseguente scelta dell'impianto normativo applicabile, risulta utile porre particolare attenzione all'oggetto finale dell'attività e quindi agli stessi immobili. La

classificazione più utile trova la sua genesi nell'attività svolta dall'impresa, di conseguenza:

- nelle imprese di costruzione e/o rivendita è doveroso distinguere gli immobili in "immobili strumentali" e "**immobili merce**" mentre
    - nelle immobiliari di gestione si distinguono gli "immobili strumentali" e gli "**immobili patrimonio**".

3.1 Immobili patrimonio

Normalmente vengono definiti "immobili patrimonio" quelli che, per esclusione, non risultano essere:

- strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa (sia per natura che per destinazione);
- alla cui produzione o scambio sia diretta l'attività d'impresa. Queste tipologie in immobili, infatti, sono definiti come "immobili merce".

Ai sensi dell'articolo 86 Tuir le plusvalenze dei beni relativi all'impresa, diversi da quelli che generano ricavi di cui all'articolo 85, comma 1, Tuir concorrono a formare il reddito:

- se sono realizzate mediante cessione a titolo oneroso, nel qual caso la plusvalenza è pari alla differenza tra il corrispettivo conseguito al netto degli oneri accessori di diretta imputazione e il costo non ammortizzato;
    - se sono realizzate mediante risarcimento, anche in forma assicurativa, per la perdita o il danneggiamento di beni, nel qual caso la

plusvalenza è pari alla differenza tra l’indennizzo conseguito al netto degli oneri accessori di diretta imputazione e il costo non ammortizzato;

- se i beni vengono assegnati ai soci o destinati a finalità estranee all’esercizio dell’impresa, nel qual caso la plusvalenza è pari alla differenza tra il valore normale ed il costo non ammortizzato del bene.

Tale distinzione risulta essere fondamentale in quanto incide sulle modalità di tassazione.

Infatti, mentre le plusvalenze derivanti dall’assegnazione ai soci o destinati a finalità estranee all’esercizio dell’impresa devono concorrere alla determinazione del reddito integralmente nell’esercizio in cui sono realizzate, ai sensi del successivo comma 4 dell’articolo 86 le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso o mediante risarcimento, anche in forma assicurativa, possono essere tassate:

- interamente nell’esercizio in cui sono realizzate;
- in quote costanti nell’esercizio stesso e, al massimo, nei quattro successivi a scelta del contribuente, se i beni sono stati posseduti per un periodo non inferiore a tre anni (un anno per le società sportive professionistiche).

La scelta della rateizzazione e del numero delle rate con le quali tassare le plusvalenze deve essere effettuata nella dichiarazione relativa all’esercizio in cui le plusvalenze sono state realizzate e, una volta effettuata, tale scelta è vincolante anche nei successivi esercizi; lo stesso articolo

86 dispone infatti che, nel caso in cui la dichiarazione dei redditi non venga presentata la plusvalenza concorre a formare il redditi per l'intero ammontare nell'esercizio in cui è stata realizzata.

La tassazione, in entrambi i casi, segue le seguenti aliquote **IRES del 24%** e **IRAP del 3,90%**.

3.2. Immobili merce

Normalmente vengono definiti "immobili merce" quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impesa.

In tema di determinazione del reddito d'impresa, il corrispettivo della vendita di un immobile effettuato da una società avente come oggetto principale l'attività di compravendita di immobili, costituisce, a norma dell'art. 85 Comma 1, lett. a), del D.P.R. n. 917 del 1986, ricavo interamente tassabile, atteso che la tassabilità della sola plusvalenza riguarda il corrispettivo realizzato mediante cessione di beni relativi all'impresa diversi da quelli alla cui produzione o al cui scambio essa è diretta.

In questo caso quindi, il ricavo conseguito seguirà le regole di tassazione previste dal TUIR in materia di reddito di impresa con una tassazione **IRES del 24%** e **IRAP del 3,90%.**

Per ogni ulteriore analisi sulla tassazione diretta degli immobili il team di CA Consulting è a disposizione per eventuali approfondimenti.

Francesco Cospito (Partner CA Group)