

LEGGE FINANZIARIA 2006

IMPOSTA SOSTITUTIVA SULLE
PLUSVALENZE IMMOBILIARI

LA NORMA

(art. 1 comma 496 legge 23 dicembre 2005 n. 266)

Art. 1 comma 496

496. In caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, e di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, all'atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al notaio, in deroga alla disciplina di cui all'articolo 67, comma 1, lettera *b*), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, sulle plusvalenze realizzate si applica **un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 12,50 per cento**. A seguito della richiesta, il notaio provvede anche all'applicazione e al versamento dell'imposta sostitutiva della plusvalenza di cui al precedente periodo, ricevendo la provvista dal cedente. Il notaio comunica altresì all'Agenzia delle entrate i dati relativi alle cessioni di cui al primo periodo, secondo le modalità stabilite con provvedimento del direttore della predetta Agenzia.

Le norme richiamate

**Testo Unico Imposte dei redditi (TUIR)
D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917**

Art. 67

(Redditi diversi)

1. 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, nè in relazione alla qualità di lavoratore dipendente:

a) le plusvalenze realizzate mediante la lottizzazione di terreni, o l'esecuzione di opere intese a renderli edificabili, e la successiva vendita, anche parziale, dei terreni e degli edifici;

b) 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 o donazione 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, nonchè, 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;

c) le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di partecipazioni qualificate. Costituisce cessione di partecipazioni qualificate la cessione di azioni, diverse dalle azioni di risparmio, e di ogni altra partecipazione al capitale od al patrimonio delle società di cui all'articolo 5, escluse le associazioni di cui al comma 3, lettera c), e dei soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettere a), b) e d), nonché la cessione di diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni, qualora le partecipazioni, i diritti o titoli ceduti rappresentino, complessivamente, una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria superiore al 2 o al 20 per cento ovvero una partecipazione al capitale od al patrimonio superiore al 5 o al 25 per cento, secondo che si tratti di titoli negoziati in mercati regolamentati o di altre partecipazioni. Per i diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite partecipazioni si tiene conto delle percentuali potenzialmente ricollegabili alle predette partecipazioni. La percentuale di diritti di voto e di partecipazione è determinata tenendo conto di tutte le cessioni effettuate nel corso di dodici mesi, ancorchè nei confronti di soggetti diversi. Tale disposizione si applica dalla data in cui le partecipazioni, i titoli ed i diritti posseduti rappresentano una percentuale di diritti di voto o di partecipazione superiore alle percentuali suindicate. Sono assimilate alle plusvalenze di cui alla presente lettera quelle realizzate mediante:

1) cessione di strumenti finanziari di cui alla lettera a) del comma 2 dell'articolo 44 quando non rappresentano una partecipazione al patrimonio;

2) cessione dei contratti di cui alla lettera f) dell'articolo 44 qualora il valore dell'apporto sia superiore al 5 per cento o al 25 per cento del valore del patrimonio netto contabile alla data di stipula del contratto secondo che si tratti di società i cui titoli sono negoziati in mercati regolamentati o di altre partecipazioni;

3) cessione dei contratti di cui al numero precedente qualora il valore dell'apporto sia superiore al 25 per cento dell'ammontare dei beni dell'associante determinati in base alle disposizioni previste del comma 2 dell'articolo 47 del citato testo unico; c bis) le plusvalenze, diverse da quelle imponibili ai sensi della lettera c), realizzate mediante cessione a titolo oneroso di azioni e di ogni altra partecipazione al capitale o al patrimonio di società di cui all'articolo 5, escluse le associazioni di cui al comma 3, lettera c), e dei soggetti di cui all'articolo 73, nonché di diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni. Sono assimilate alle plusvalenze di cui alla presente lettera quelle realizzate mediante:

1) cessione dei contratti di cui alla lettera f) dell'articolo 44 qualora il valore dell'apporto sia non superiore al 5 per cento o al 25 per cento del valore del patrimonio netto contabile alla data di stipula del contratto secondo che si tratti di società i cui titoli sono negoziati in mercati regolamentati o di altre partecipazioni;

2) cessione dei contratti di cui alla lettera precedente qualora il valore dell'apporto sia non superiore al 25 per cento dell'ammontare dei beni dell'associante determinati in base alle disposizioni previste dal comma 2 dell'articolo 47; c ter) le plusvalenze, diverse da quelle di cui alle lettere c) e c bis), realizzate mediante cessione a titolo oneroso ovvero rimborso di titoli non rappresentativi di merci, di certificati di massa, di valute estere, oggetto di cessione a termine o rivenienti da depositi o conti correnti, di metalli preziosi, semprechè siano allo stato grezzo o monetato, e di quote di partecipazione ad organismi d'investimento collettivo. Agli effetti dell'applicazione della presente lettera si considera cessione a titolo oneroso anche il prelievo delle valute estere dal deposito o conto corrente; c quater) i redditi, diversi da quelli precedentemente indicati, comunque realizzati mediante rapporti da cui deriva il diritto o l'obbligo di cedere od acquistare a termine

strumenti finanziari, valute, metalli preziosi o merci ovvero di ricevere o effettuare a termine uno o più pagamenti collegati a tassi di interesse, a quotazioni o valori di strumenti finanziari, di valute estere, di metalli preziosi o di merci e ad ogni altro parametro di natura finanziaria. Agli effetti dell'applicazione della presente lettera sono considerati strumenti finanziari anche i predetti rapporti;

c quinquies) le plusvalenze ed altri proventi, diversi da quelli precedentemente indicati, realizzati mediante cessione a titolo oneroso ovvero chiusura di rapporti produttivi di redditi di capitale e mediante cessione a titolo oneroso ovvero rimborso di crediti pecuniari o di strumenti finanziari, nonché quelli realizzati mediante rapporti attraverso cui possono essere conseguiti differenziali positivi e negativi in dipendenza di un evento incerto;

d) le vincite delle lotterie, dei concorsi a premio, dei giochi e delle scommesse organizzati per il pubblico e i premi derivanti da prove di abilità o dalla sorte nonché quelli attribuiti in riconoscimento di particolari meriti artistici, scientifici o sociali;

e) i redditi di natura fondiaria non determinabili catastalmente, compresi quelli dei terreni dati in affitto per usi non agricoli;

f) i redditi di beni immobili situati all'estero;

g) i redditi derivanti dall'utilizzazione economica di opere dell'ingegno, di brevetti industriali e di processi, formule e informazioni relativi ad esperienze acquisite in campo industriale, commerciale o scientifico, salvo il disposto della lettera *b*) del comma 2 dell'articolo 53;

h) i redditi derivanti dalla concessione in usufrutto e dalla sublocazione di beni immobili, dall'affitto, locazione, noleggio o concessione in uso di veicoli, macchine e altri beni mobili, dall'affitto e dalla concessione in usufrutto di aziende; l'affitto e la concessione in usufrutto dell'unica azienda da parte dell'imprenditore non si considerano fatti nell'esercizio dell'impresa, ma in caso di successiva vendita totale o parziale le plusvalenze realizzate concorrono a formare il reddito complessivo come redditi diversi;

h bis) le plusvalenze realizzate in caso di successiva cessione, anche parziale, delle aziende acquisite ai sensi dell'articolo 58;

i) i redditi derivanti da attività commerciali non esercitate abitualmente;

l) i redditi derivanti da attività di lavoro autonomo non esercitate abitualmente o dalla assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere;

m) le indennità di trasferta, i rimborsi forfetari di spesa, i premi e i compensi erogati nell'esercizio diretto di attività sportive dilettantistiche e di cori, bande e filodrammatiche da parte del direttore e dei collaboratori tecnici ⁽¹⁾ dal CONI, dalle Federazioni sportive nazionali, dall'Unione Nazionale per l'Incremento delle Razze Equine (UNIRE), dagli enti di promozione sportiva e da qualunque organismo, comunque denominato, che persegua finalità sportive dilettantistiche e che da essi sia riconosciuto. Tale disposizione si applica anche ai rapporti di collaborazione coordinata e continuativa di carattere amministrativo-gestionale di natura non professionale resi in favore di società e associazioni sportive dilettantistiche;

n) le plusvalenze realizzate a seguito di trasformazione eterogenea di cui all'articolo 171, comma 2, ove ricorrono i presupposti di tassazione di cui alle lettere precedenti.

1 bis. Agli effetti dell'applicazione delle lettere *c*), *c bis*) e *c ter*) del comma 1, si considerano cedute per prime le partecipazioni, i titoli, i certificati e diritti, nonché le valute ed i metalli preziosi acquisiti in data più recente; in caso di chiusura o di cessazione dei rapporti di cui alla lettera *c quater*) si considerano chiusi o ceduti per primi i rapporti sottoscritti od acquisiti in data più recente.

1 ter. Le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di valute estere rive-

nienti da depositi e conti correnti concorrono a formare il reddito a condizione che nel periodo d'imposta la giacenza dei depositi e conti correnti complessivamente intrattenuti dal contribuente, calcolata secondo il cambio vigente all'inizio del periodo di riferimento sia superiore a euro 51.645,69 per almeno sette giorni lavorativi continui.

1 *quater*. Fra le plusvalenze e i redditi di cui alle lettere *c ter*), *c quater*) e *c quinquies*) si comprendono anche quelli realizzati mediante rimborso o chiusura delle attività finanziarie o dei rapporti ivi indicati, sottoscritti all'emissione comunque non acquistati da terzi per effetto di cessione a titolo oneroso.

Commento

Nel caso di cessione a titolo oneroso di beni immobili nelle ipotesi considerate dall'art. 67 primo comma lett. b) del T.U.I.R. di cui al DPR. 917/1986, **la plusvalenza** (cioè la differenza tra il prezzo di acquisto o di costruzione aumentato di ogni altro costo inerente ed il prezzo di rivendita) costituisce reddito imponibile, e quindi deve essere denunciata nella **dichiarazione dei redditi**. In alternativa, dal 1 gennaio 2006, **l'art. 1 comma 496 legge 23 dicembre 2005 n. 266 (legge finanziaria 2006)** consente di assoggettare tale plusvalenza ad un'imposta sostitutiva sul reddito pari al 12,50%, con conseguente venire meno dell'obbligo della sua denuncia nella dichiarazione dei redditi.

Questi sono i presupposti per l'applicabilità della nuova disciplina in tema di tassazione delle plusvalenze introdotta dalla legge 266/2005:

Presupposto soggettivo: il cedente deve essere un soggetto IRPEF, che non agisce nell'esercizio di impresa e/o professione, per il quale la plusvalenza realizzata costituisca un "*reddito diverso*" : infatti la norma in oggetto fa espresso riferimento all'art. 67 del T.U.I.R. norma che a sua volta disciplina i cd. "*Redditi diversi*" ossia i redditi assoggettati ad *Imposta sul reddito delle persone fisiche* che non costituiscano redditi di capitale ovvero che "*non siano conseguiti nell'esercizio di arti o professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice...*". Resta pertanto esclusa l'applicazione di detta disciplina nei seguenti casi:

- cessioni nelle quali parte cedente sia una società di capitali, una società cooperativa, un ente pubblico o comunque un ente che sia soggetto ad IRES (*Imposta sul reddito delle società*)
- cessioni nelle quali parte cedente sia un soggetto che agisca nell'esercizio della propria attività di impresa o professionale (ad esempio un imprenditore individuale: in questo caso infatti la plusvalenza costituisce "*reddito di impresa*").

Presupposto oggettivo: oggetto di cessione debbono essere i beni considerati nell'art. 67 primo comma lett. b) del T.U.I.R. norma espressamente richiamata dall'art. 1 comma 496 legge 266/2005 e più precisamente:

a) i fabbricati di ogni tipo e con qualsiasi destinazione acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi, peraltro:

- quelli acquisiti per successione o donazione
- 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;

b) i terreni NON suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, acquistati da non più di cinque anni, esclusi, peraltro, quelli acquisiti per successione o donazione

c) i terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, in ogni caso (a prescindere dal titolo di acquisto e dagli anni trascorsi dall'acquisto e quindi anche quelli acquisiti per successione o donazione ed anche quelli acquistati da più di cinque anni).

Restano invece escluse dall'ambito di applicazione della normativa in oggetto, le plusvalenze realizzate mediante la **lottizzazione** di terreni o l'esecuzione di opere intese a renderli edificabili, e la successiva vendita, anche parziale dei terreni e degli edifici (si tratta, infatti, di fattispecie disciplinata dall'art. 67 primo comma lettera a) del TUIR e non dall'art. 67 primo lett. b) espressamente richiamato per l'applicabilità della normativa in oggetto).

Presupposto contrattuale: deve trattarsi di **cessioni a titolo oneroso**, e risultanti da atto notarile (atto pubblico o scrittura privata autenticata). La nuova disciplina quindi si applica, ad esempio, agli atti di compravendita, di permuta, di "datio in solutum", di costituzione di rendita vitalizia, di conferimento in società). Non si applica invece agli atti di donazione (atti a titolo gratuito) ed agli atti di divisione senza conguaglio (ove manca una plusvalenza). Potrà invece applicarsi agli atti di divisione con conguaglio (l'imposta si applicherà alla plusvalen-

za realizzata mediante il conguaglio).

La nuova disciplina non si applica alle cessioni che non risultino da atto notarile (ad esempio una compravendita per scrittura privata non autenticata presentata alla registrazione, una sentenza ex art. 2932 c.c. ecc.ecc.) posto che la norma di cui trattasi subordina l'applicabilità della nuova disciplina ad apposita "*richiesta resa dalla parte venditrice al Notaio*" "*all'atto della cessione*" (inoltre è espressamente previsto che sia il Notaio a provvedere all'applicazione ed al versamento dell'imposta sostitutiva, ricevendo la provvista dal cedente).

Circa l'individuazione del **diritto oggetto di cessione** in mancanza di limitazioni di sorta, la disciplina in oggetto deve ritenersi applicabile sia alle cessione della **piena proprietà** che alla cessione di **diritti reali limitati di godimento** (usufrutto, uso, abitazione) e della **nuda proprietà**

Formalità: per potersi avvalere della disciplina in oggetto, il cedente deve **farne espressa richiesta** al Notaio, *all'atto della cessione*. Tale richiesta dovrà, a sua volta, essere fatta risultare espressamente, con apposita clausola, dall'atto notarile di cessione. Trattandosi, infatti, di una "facoltà" concessa dalla legge finanziaria 2006 al cedente, in deroga alla disciplina ordinaria di cui all'art. 67 del T.U.I.R., la volontà di derogare alla disciplina ordinaria dovrà risultare dall'atto di cessione. In mancanza di una espressa manifestazione di volontà del cedente, tornerà, infatti, applicabile la disciplina ordinaria. Non è invece necessaria l'indicazione in atto della *plusvalenza*, essendo sufficiente la semplice richiesta. Tuttavia tale indicazione potrà essere opportuna ai fini della liquidazione della imposta dovuta. Al riguardo potrebbe essere opportuna **l'allegazione all'atto** di un apposito prospetto, sottoscritto per approvazione dal cedente, dal quale risultino tutti i dati necessari per il calcolo della plusvalenza e quindi della imposta sostitutiva. Si fa presente che, in taluni casi, tali dati possono essere di difficile accertamento da parte del Notaio (ad esempio il costo di costruzione del fabbricato costruito da meno di cinque anni) o comunque reperibili solo con la collaborazione del cedente (si pensi ad eventuali fatture per lavori edilizi sull'immobile)

A seguito della richiesta del cedente il Notaio provvede:

- all'applicazione dell'imposta sostitutiva sulla plusvalenza dichiarata dal cedente medesimo;
- al versamento di detta imposta sostitutiva ricevendo provvista dal cedente; per detto versamento dovrà essere utilizzato il modello F24 ed il **codice tributo "1107"** denominato "*Imposta sostitutiva sulle plusvalenze realizzate dalla cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non piu' di cinque anni e di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, ai sensi della legge 23 dicembre 2005, n. 266, articolo 1, comma 496*" come precisato nella Risoluzione ministeriale 5 gennaio 2006
- a comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alla cessione secondo le modalità stabilite con provvedimento del direttore della predetta Agenzia

Effetti: l'attivazione della disciplina in oggetto, oltre agli effetti diretti sulla tassazione della plusvalenza, nel senso di consentire tale tassazione mediante un'imposta sostitutiva del reddito pari al 12,50%, produce altri effetti: infatti la legge finanziaria 2006, all'art. 1 comma 495, se da un lato prevede l'attivazione di controlli straordinari sulle compravendite immobiliari da parte dell'Agenzia delle Entrate e della Guardia di Finanza, dall'altro all'art. 1 comma 498, prevede che questi controlli straordinari, come pure gli accertamenti induttivi ai fini delle imposte sui redditi, non possono essere effettuati se i contribuenti si avvalgono della disciplina in oggetto.

Calcolo della plusvalenza:

La disciplina in materia è dettata **dall'art. 68 primo comma T.U.I.R.** il quale stabilisce che la plusvalenza di cui all'art. 67 primo comma lett. b), alla quale, dal 1 gennaio 2006, può applicarsi la imposta sostitutiva del 12,50%, è costituita dalla differenza tra:

- i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta (trattandosi di imposta sostitutiva deve ri-

tenersi che anche nel caso di vendita con prezzo dilazionato, da pagarsi in più periodi di imposta, vada comunque considerato l'intero prezzo convenuto)

- il prezzo di acquisto o il costo di costruzione
- ogni altro costo inerente al bene ceduto (spese notarili, spese per mediazione, spese per interventi edilizi, ecc. ecc.)

Si rammenta che a norma **dell'art. 7 legge 448/2001**, agli effetti della determinazione delle plusvalenze di cui *all'articolo 67 (già art. 81) comma 1, lettere a) e b), del testo unico delle imposte sui redditi*, **per i terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del 1 gennaio 2002**, può essere assunto, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore a tale data determinato **sulla base di una perizia giurata** di stima redatta da soggetti abilitati, a condizione che il predetto valore sia **assoggettato ad una imposta sostitutiva** delle imposte sui redditi, nella misura del 4%. Tale disposizione, inizialmente prevista con efficacia limitata al 30 settembre 2002, è stata più volte prorogata e modificata (con riguardo alla data di riferimento del valore); si riportano qui di seguito le date di riferimento (data di possesso dei terreni) ai fini dell'affrancamento, così come si sono succedute nel tempo ed i corrispondenti termini per la presentazione della perizia e per il pagamento dell'imposta (eventualmente in forma rateizzata):

- **1 gennaio 2002** (legge 448/2001): perizia da presentare e imposta da pagare (almeno la prima rata) entro il 30 settembre 2002 termine poi prorogato al 16 dicembre 2002 (legge 265/2002); termini per le eventuali due rate successive: 16 dicembre 2003 e 16 dicembre 2004;

- **1 gennaio 2003** (D.L. 282/2002): perizia da presentare e imposta da pagare (almeno la prima rata) entro il 16 maggio 2003 termine poi prorogato al 16 marzo 2004 (D.L. 269/2003 entrato in vigore il 2 ottobre 2003); termini per le eventuali due rate successive: 16 marzo 2005 e 16 marzo 2006;

- **1 luglio 2003** (D.L. 355/2003): perizia da presentare e imposta da pagare (almeno la prima rata) entro il 30 settembre 2004 termine poi prorogato al 30 giugno 2005 (legge 311/2004); termini per le eventuali due rate successive: 30 giugno 2006 e 30 giugno 2007;

- **1 gennaio 2005** (D.L. 203/2005 conv. legge 248/2005): perizia da presentare e imposta da pagare (almeno la prima rata) entro il 30 giugno 2006; termini per le eventuali due rate successive: 30 giugno 2007 e 30 giugno 2008

Per chi si è avvalso della facoltà di affrancamento delle plusvalenze mediante il pagamento dell'imposta sostitutiva del 4%, la eventuale nuova plusvalenza da assoggettare alla imposta sostitutiva del 12,50% di cui all'art. 1 comma 496 legge 266/2005, sarà, pertanto, pari alla differenza tra il corrispettivo di cessione ed il valore accertato nella perizia a suo tempo redatta per l'affrancamento.

a cura di Giovanni Rizzi

Modalità di versamento - codice tributo

Risoluzione ministeriale 5 gennaio 2006

Istituzione del codice tributo per il versamento, mediante modello F24, dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze realizzate dalla cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni e di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, ai sensi della legge 23 dicembre 2005, n. 266, articolo 1, comma 496

Testo

La legge 23 dicembre 2005, n. 266 (legge finanziaria per l'anno 2006), recante disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato, all'articolo 1, comma 496, ha previsto la modifica del trattamento delle plusvalenze realizzate a seguito di cessioni beni immobili e di aree edificabili.

In deroga a quanto disposto dall'articolo 67, comma 1, lettera b, del TUIR, approvato con il DPR 22 dicembre 1986, n. 917, il citato comma 496 stabilisce che la plusvalenza realizzata in caso di cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non piu' di cinque anni nonche' di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, e' assoggettata, su richiesta della parte venditrice resa al notaio, ad una imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito, nella misura del 12,50 per cento. Nello stesso comma 496 e' previsto che, a seguito della richiesta, il notaio provvede all'applicazione e al versamento dell'imposta sostitutiva in oggetto. Per consentire ai notai il versamento di tale imposta sostitutiva, secondo le modalita' previste dall'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, si istituisce **il seguente codice tributo**, da indicare esclusivamente nella sezione "Erario" del **modello F24**, nella colonna "Importi a debito versati": "**1107**" denominato "**Imposta sostitutiva sulle plusvalenze realizzate dalla cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non piu' di cinque anni e di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, ai sensi della legge 23 dicembre 2005, n. 266, articolo 1, comma 496.**

In sede di compilazione del modello F24, dovra' essere indicato nella colonna "Anno di riferimento" l'anno in cui e' avvenuta la cessione del bene, con conseguente realizzo della plusvalenza, espresso nella forma "AAAA".

La clausola contrattuale

Si propone la seguente clausola da inserire nell'atto di cessione:

La parte venditrice dichiara a me Notaio di volersi avvalere della facoltà di cui all'articolo **1 comma 496 della legge 23 dicembre 2005 n. 266**, chiedendo di assoggettare la plusvalenza realizzata per effetto della presente cessione alla imposta sostitutiva del 12,50% e ciò in deroga alla disciplina di cui *all'art. 67 comma primo lett. b) del DPR. 917/1986*.

Al tale fine la parte venditrice mi dichiara che la plusvalenza cui applicare la suddetta imposta sostitutiva ammonta a complessivi €. come risulta dal prospetto di liquidazione consegnato dalla parte venditrice suddetta e che sottoscritto dalla stessa per approvazione si allega al presente atto sub "..."

La parte venditrice, pertanto, fornisce a me Notaio la provvista ammontante ad €., mediante assegno circolare "non trasferibile" n. emesso in data da Banca, affinché io Notaio possa procedere al versamento dell'imposta sostitutiva suddetta nei modi e nei termini di legge.

Sarà inoltre cura del sottoscritto Notaio comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alla presente cessione così come prescritto dal succitato art. 1 comma 496 legge 266/2005.

Settore Studi C.N.N. - commento

Imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito *(a cura di Annarita Lomonaco e Valeria Mastroiacovo)*

In relazione all'imposta sul reddito, la novità riguarda le cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni e di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, idonee a realizzare plusvalenze, tassabili ai sensi dell'art. 67 comma 1 lett. b) del t.u.i.r., quali redditi diversi, ovverosia conseguiti da persona fisica (venditore) al di fuori dell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali. Nulla è previsto relativamente alle caratteristiche soggettive dell'acquirente, che risultano pertanto ininfluenti ai fini dell'applicabilità di questo regime.

Il comma 496 prevede, infatti, che per le medesime fattispecie (e dunque in ragione dei medesimi presupposti) di cui al predetto art. 67, "in deroga allo stesso", all'atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al notaio, sulle plusvalenze realizzate si applica un'imposta sostitutiva dell'irpef del 12,50 per cento.

Trattandosi dunque di un'imposta espressamente qualificata come "sostitutiva", la deroga all'art. 67 citato va riferita alla qualificazione del reddito (corrispondente alla plusvalenza) come rientrante nella categoria dei redditi diversi.

Quanto alle regole per la determinazione della base imponibile sembra doversi fare riferimento ai criteri di cui all'art. 68, comma 1, del tuir, ai sensi del quale "le plusvalenze sono costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta ed il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo". In particolare il comma 2 dello stesso articolo precisa che "il costo dei terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria di cui alla lett.b) del comma 1 dell'art. 67 è costituito dal prezzo di acquisto aumentato di ogni altro costo inerente, rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati nonché dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili". Inoltre, qualora il valore del terreno edificabile sia stato oggetto di rideterminazione ai sensi dell'art. 7 della l. n. 448/2001 e successive modificazioni, dovrebbe essere questo a costituire il "prezzo di acquisto" da assumere ai fini del calcolo della plusvalenza.

L'applicazione dell'imposta sostitutiva fa sì dunque che dette plusvalenze siano sottratte alla tassazione ordinariamente prevista dal tuir: più precisamente, alle regole della tassazione separata (art.17, comma 1, lett. g bis del tuir) nel caso delle plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, ed alle regole sulla determinazione del reddito complessivo (art. 8 del tuir) negli altri casi di cessione che danno luogo a plusvalenza tassabile ai sensi della citata lett. b).

E' evidente che sono escluse dall'applicazione dell'imposta sostitutiva, in quanto fattispecie che non danno luogo a plusvalenza, le cessioni a titolo oneroso di beni immobili (diversi dai terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti) acquisiti per successione o donazione e di 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. Il citato comma 496 della legge finanziaria prevede inoltre che, a seguito della ri-

chiesta del venditore, l'imposta sostitutiva è applicata e versata dal notaio ricevendo la provvista dal cedente.

Per la suddetta richiesta del venditore la norma prescrive che la stessa avvenga "all'atto della cessione" e "sia resa al notaio", con ciò rendendo opportuno, se non necessario, che essa risulti dall'atto.

È da valutare inoltre quale ruolo assuma il notaio in virtù di questa disposizione di legge ed in particolare se possa essere assimilato ad un mero intermediario nell'imposizione (come è ad esempio per i soggetti tenuti al versamento dell'imposta sostitutiva sui fondi comuni di investimento immobiliare o sulle sicav ex art. 8 del d.lgs. n. 461 del 1997).

Non è poi chiaro cosa si intenda per "applicazione" dell'imposta sostitutiva.

Si osserva, peraltro, al riguardo che la disposizione non disciplina né i termini, né le modalità di attuazione che il notaio dovrà rispettare per l'applicazione ed il versamento di detta imposta sostitutiva. In mancanza di tali indicazioni potrebbe sorgere il problema di stabilire se la parte alienante possa avvalersi della disposizione fin dal 1° gennaio 2006 e, quindi, se il notaio possa ricevere la provvista.

In attesa di maggiori approfondimenti e, soprattutto, di istruzioni da parte dell'Agenzia delle entrate, può osservarsi che, non essendo l'operatività della disposizione in esame espressamente subordinata all'approvazione di provvedimenti successivi, non sembrerebbe legittimo privare i contribuenti della facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva in esame nel caso di cessioni, di cui al citato art. 67, poste in essere dal 1° gennaio 2006.

Infine, è previsto che il notaio comunichi all'Agenzia delle entrate i dati inerenti alle cessioni in esame; tuttavia, precisa il comma 496, le modalità saranno stabilite con provvedimento del direttore della predetta Agenzia.

.....
Si rileva, altresì, con riferimento ad entrambi i casi – imposta sostitutiva sulle plusvalenze e determinazione della base imponibile in ragione del valore catastale (per le quali non si riscontra comunque una coincidenza delle fattispecie disciplinate e dei rispettivi presupposti) – che si tratta di "regimi fiscali" opzionali, per cui è evidente che in assenza della richiesta della parte troveranno applicazione i relativi "regimi fiscali" ordinari.

Vale anche la pena evidenziare che entrambe le disposizioni coinvolgono il notaio, sembrando quindi implicare l'applicazione della nuova disciplina alle sole cessioni ricevute per ministero notarile.

Infine si segnala che i commi 495 e 498 della legge dettano, in relazione alle disposizioni ora esaminate, una disciplina relativa ai controlli.

In particolare, il comma 495 prevede che "nel quadro delle attività di contrasto all'evasione fiscale, l'Agenzia delle entrate e il Corpo della Guardia di finanza destinano quote significative delle loro risorse al settore delle vendite immobiliari, avvalendosi delle facoltà rispettivamente previste dal titolo IV del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e dagli articoli 51 e 52 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131".

Ai sensi del comma 498 "i contribuenti che si avvalgono delle disposizioni di cui ai commi 496 e 497 sono esclusi dai controlli di cui al comma 495 e nei loro confronti non trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 38, terzo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e 52, comma 1, del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986".

Per ulteriori riflessioni sulle diverse implicazioni della disciplina si rinvia ad un successivo approfondimento da parte della Commissione studi tributari di questo Con-

siglio.

I pareri

Dalla "RASSEGNA DELLE RECENTI NOVITA' NORMATIVE DI INTERESSE NOTARILE" Secondo semestre 2005 a cura del Notaio Gaetano Petrelli

L'art. 1, comma 496, della legge 23 dicembre 2005 n. 266, prevede una speciale disciplina ai fini della tassazione delle plusvalenze realizzate con atti di cessione immobiliare, che è solo in parte collegata a quella delle imposte indirette.

Presupposto negoziale.

Il comma 496 contempla le sole "cessioni a titolo oneroso" di beni immobili. Vi rientrano sia le compravendite che le altre cessioni onerose (permuta, conferimenti, ecc.); sia i trasferimenti veri e propri che le fattispecie derivativo-costitutive (costituzione di diritti reali di godimento).

Presupposto oggettivo.

Il comma 496 fa riferimento alle cessioni onerose di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, e di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. Le fattispecie sono le medesime individuate dall'art. 67, comma 1, lett. b), del d.p.r. 22 dicembre 1986 n. 917. Rientrano nella prima categoria immobili di qualsiasi tipo (fabbricati, anche non abitativi, e terreni non edificabili). Occorre inoltre tener conto delle esclusioni da tassazione previste dal suindicato art. 67 (immobili utilizzati come abitazione principale per la maggior parte del periodo di possesso; immobili acquisiti per successione o donazione), quantomeno nel senso che a fronte di tali fattispecie di esenzione la parte alienante certo non eserciterà l'opzione per la tassazione sostitutiva.

Presupposto soggettivo.

Non è richiesto che la parte alienante sia persona fisica; non è neanche richiesto alcun requisito soggettivo in capo alla parte acquirente. E' però essenziale che la parte alienante non sia soggetto Ires (nel qual caso la fattispecie non rientrerebbe tra i "redditi diversi" ex art. 67 t.u.i.r., e non troverebbe applicazione neanche la tassazione sostitutiva in esame).

Base imponibile.

Ai sensi del comma 496, su richiesta dell'alienante "sulle plusvalenze realizzate si applica un'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 12,50 per cento". L'imposta sostitutiva sembra quindi doversi applicare non sull'intero prezzo o valore di cessione, ma sulla sola plusvalenza, che dovrà essere quindi dichiarata dall'alienante (tenendo conto anche delle eventuali spese rilevanti ai sensi dell'art. 68 t.u.i.r.). Appare opportuno, pur se non necessario, che l'importo della plusvalenza sia indicato dall'alienante nell'atto notarile.

Disciplina procedimentale.

Ai sensi del comma 496, la tassazione sostitutiva si applica su richiesta della parte venditrice (*rectius* alienante) resa al notaio all'atto della cessione. Come già detto per la disciplina dettata dal comma 497, è assolutamente opportuno, se non necessario, che la richiesta sia resa nell'atto notarile.

A seguito della richiesta, il notaio provvede anche all'applicazione e al versamento dell'imposta sostitutiva della plusvalenza di cui al precedente periodo, ricevendo la provvista dal cedente. Quest'ultimo riferimento al "ricevimento della provvista" qualifica probabilmente il notaio come mero intermediario, e non come responsabile

d'imposta. In assenza di provvista, quindi, nonostante la richiesta in atto il notaio non ha alcun obbligo di applicare e versare l'imposta sostitutiva.

Il notaio comunica altresì all'Agenzia delle entrate i dati relativi alle cessioni di cui al primo periodo, secondo le modalità stabilite con provvedimento del direttore della predetta Agenzia.

A differenza che per le comunicazioni di dati all'amministrazione finanziaria, la norma non condiziona l'applicazione del regime di tassazione sostitutiva a provvedimenti attuativi, e deve ritenersi già operativa (salva l'individuazione dei codici tributo necessari per il versamento, da effettuarsi presumibilmente con modello F24).