



Roma, 6 giugno 2008

Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

OGGETTO: *Interpello ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 212 del 2000 n. 954-164/2008 – Sig. X – Plusvalenze derivanti da cessione immobiliare (art. 67, comma 1, lett. b), del DPR n. 917 del 1986).*

ESPOSIZIONE DEL QUESITO

I coniugi interpellanti, X e Y, rappresentano di avere costruito e di essere proprietari, ciascuno al 50%, di un immobile che è stato concesso in locazione alla ditta ALFA S.r.l. dal 1° dicembre 2001; il relativo certificato di collaudo è stato rilasciato in data 13 febbraio 2002.

Successivamente, il 7 febbraio 2006, è stata prodotta la richiesta di attribuzione della rendita catastale nella categoria C/2.

L'Agenzia del Territorio ha attribuito la rendita catastale classificando l'immobile in categoria D/8 con effetto dal 10 gennaio 2007.

Gli istanti espongono, infine, che il direttore dei lavori, su richiesta degli istanti, ha dichiarato, in data 20 novembre 2006, che l'ultimazione dei lavori è avvenuta il 20 febbraio 2002.

I coniugi, avendo intenzione di alienare il bene, chiedono di sapere se la eventuale plusvalenza derivante dalla cessione dell'immobile concorrerà o meno a tassazione quale reddito diverso ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. b), del DPR n. 917 del 1986 n. 917.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Gli istanti ritengono di non dovere assoggettare a tassazione l'eventuale plusvalenza realizzata dalla vendita dell'immobile poichè l'esistenza fisica e giuridica del fabbricato rileverebbe dal momento in cui esso è diventato, di fatto,

funzionale e autonomamente negoziabile e quindi, nel caso di specie, sin dal mese di dicembre 2001, data in cui è stato concesso in locazione.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'art. 67, comma 1, lett. b), del DPR n. 917 del 22 dicembre 1986, dispone che devono essere tassati come redditi diversi *“le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, ...”*.

La previsione normativa sopra citata è stata introdotta al fine di assoggettare a tassazione i guadagni derivanti dalle cessioni di beni immobili poste in essere con finalità speculative.

In particolare, la finalità speculativa delle cessioni in discussione 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 merito alla fattispecie rappresentata, trattandosi di fabbricati in costruzione, si ritiene che il decorso del termine quinquennale agli effetti del citato art. 67, decorra dal momento in cui l'immobile è stato realizzato.

Per quanto concerne il momento di ultimazione della costruzione di un immobile, questa Direzione Centrale, con la circolare 1 marzo 2007, n. 12/E, in materia di regime IVA applicabile alla cessione di fabbricati, ha chiarito che esso coincide con quello in cui l'immobile è idoneo ad espletare la sua funzione ovvero ad essere destinato al consumo.

Peraltro, già con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005, anche in materia di accertamento dei requisiti “prima casa”, era stato chiarito che si deve ritenere “ultimato” il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile.

La predetta circolare ha precisato che la stipula del contratto, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione dei lavori rilasciata dal tecnico competente, fa presumere che l'immobile, essendo idoneo ad essere immesso in

consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata.

Si segnala infine che anche agli effetti dell'ICI, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 504 del 30 novembre 1992, *“il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato”*.

Si ritiene quindi che in ambito tributario, il concetto di ultimazione dei lavori di costruzione di un immobile di fatto prescinde dall'accatastamento del bene o dalla data della certificazione rilasciata in sede di collaudo, prevalendo, invece, la sostanziale fruizione o utilizzazione economica del bene.

Ciò premesso, si concorda con il parere espresso dagli istanti nel ritenere che, nella fattispecie in esame il quinquennio previsto dall'art. 67, lett. b), decorre dal 1° dicembre 2001, giorno in cui (come risulta dalla documentazione allegata all'istanza di interpello) l'immobile è stato concesso in locazione alla ditta ALFA S.r.l. (contratto registrato il ...).

Pertanto, nel caso in esame venendo meno il presupposto impositivo richiesto dalla lettera b) dell'art. 67 del TUIR, la cessione del fabbricato, non produrrà una plusvalenza tassabile ai sensi del citato articolo.

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché i principi enunciati nella presente risoluzione vengano applicati con uniformità.