Mercoledi' 23/11/2022

La vendita di case ristrutturate da parte di privati

A cura di: Meli e Associati

L?articolo 68 comma 1 del Tuir considera redditi diversi ?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? (articolo 67, comma 1, lettera b), del Tuir). Tali plusvalenze sono costituite ?dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo?.Â La condizione per l?imponibilità della plusvalenza è che il titolare dell?immobile provveda alla vendita entro cinque anni dall?acquisto o dalla costruzione, salvo particolari eccezioni.

Per indirizzo consolidato, sono considerate spese incrementative quelle spese che determinano un aumento della consistenza economica del bene o che incidono sul suo valore, nel momento in cui si verifica il presupposto impositivo. Non possono, quindi, essere incluse tra le spese incrementative quelle che non apportano maggior consistenza o maggior valore all?immobile, perché attengono solo alla manutenzione e/o alla buona gestione del bene.

I costi per la riduzione del rischio sismico, l?efficientamento energetico e la sostituzione degli infissi rientrano quindi tra le spese incrementative deducibili dal prezzo di vendita. In particolare, con la risposta n. 204 del 24 marzo 2021, l?Agenzia Entrate ha chiarito che anche le spese condominiali sostenute attraverso lo ?sconto in fattura? per la ristrutturazione di un condominio (di efficientamento energetico e miglioramento sismico) e quelle del singolo condomino per la sostituzione degli infissi interni al proprio appartamento possono essere incluse tra le spese incrementative, sebbene non effettivamente sostenute, avendo contribuito ad aumentare il valore dell?immobile, ed essere quindi dedotte, ai fini del calcolo della plusvalenza della cessione infra quinquennale, dal prezzo di vendita dell?immobile.

Quanto al termine temporale, Agenzia Entrate con la risposta n. 560 del 18 novembre 2022 ha invece chiarito che la cessione di un villino, intervenuta dopo il quinquennio dalla data di acquisto, avvenuta nel 2016, non produce una plusvalenza tassabile in base all?articolo 67, comma 1, lettera b) del Tuir, se è effettuata da una persona fisica al di fuori dell?attività di impresa. Il fatto che due anni dopo l?acquisto siano stati eseguiti lavori di ristrutturazione, terminati quindi nel 2018, è irrilevante ai fini temporali in quanto la data che conta per il computo dei cinque anni, durante i quali il proprietario non deve vendere il bene se non vuole generare una plusvalenza tassabile, è quella dell?acquisto.