

Risposta n. 153/2025

OGGETTO: Plusvalenza derivante dalla cessione infraquinquennale di un immobile acquisito in esecuzione degli impegni assunti in sede di procedura di separazione – Articoli 67, comma 1, lett. b) del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (Tuir).

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

QUESITO

L'Istante rappresenta di aver acquistato:

- nel 2003 con la moglie, in regime di separazione dei beni, un immobile divenendo proprietario al 50 per cento;
- nel 2023 l'altra metà dell'immobile «*in attuazione della sentenza di separazione [...] senza trasferimento di denaro, come regolazione degli aspetti patrimoniali tra i coniugi in accordo di separazione*».

Poiché intende vendere l'immobile in questione «*prima del decorso di 5 anni dalla acquisizione del 50% a seguito di separazione (dicembre 2023)*», l'Istante chiede se trova

applicazione l'articolo 67, comma 1, lettera b), del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1987, n. 917 (TUIR).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che l'eventuale plusvalenza non sia imponibile ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera b), del TUIR in quanto l'acquisizione è stata operata *«in esecuzione degli accordi di separazione e della relativa sentenza...e non rappresenti un'operazione finanziaria speculativa bensì il normale esito del riassetto del patrimonio dei coniugi in fase di separazione»*.

In ogni caso, se la si considerasse imponibile, chiede conferma *«che la percentuale di proprietà soggetta a tassazione è solo il 50% acquisito in sede di separazione e che il valore di riferimento per il calcolo della plusvalenza è il valore di acquisto originario del 2003 e non invece il valore indicato in separazione e neppure quello catastale»*.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera b), del TUIR, 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 (...)). Il successivo articolo 68 prevede, al comma 1, che 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.»*.

Quindi, condizione per l'imponibilità della plusvalenza è che la cessione dell'immobile intervenga entro cinque anni dall'acquisto o dalla costruzione del cespite, salvo particolari eccezioni, ossia con esclusione dei beni acquisiti per successione e delle unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

Come chiarito, al riguardo, con la circolare n. 23/E del 29 luglio 2020 *«la citata disposizione contempla, in sostanza, due distinte ipotesi di plusvalenza, scaturenti l'una dalla cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni e l'altra dalla cessione a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria. Nella prima ipotesi, condizione per l'imponibilità della plusvalenza è che la cessione dell'immobile intervenga entro cinque anni dall'acquisto o dalla costruzione del cespite, salvo particolari eccezioni (ovvero con esclusione dei beni acquisiti per successione e delle unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono adibite ad abitazione principale del cedente e dei suoi familiari). La ratio sottesa è di assoggettare a tassazione*

i guadagni derivanti dalle cessioni immobiliari poste in essere con l'intento speculativo, che si presume quando intercorra un arco temporale inferiore a cinque anni tra la data di acquisto o costruzione dell'immobile e quella di vendita dello stesso. Nella seconda ipotesi (cessione di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria) l'imponibilità della plusvalenza non soggiace a condizioni e si ricollega al semplice intervento della destinazione edificatoria in sede di pianificazione urbanistica dei terreni ceduti.» Con la risoluzione 17 ottobre 1984, n. 22, è stato precisato che il trasferimento in proprietà della quota di un immobile tra ex coniugi, in ottemperanza a quanto deciso dalla sentenza che ha disposto la cessazione degli effetti civili del matrimonio è *«senz'altro da considerare a titolo oneroso»* poiché trova il suo *«fondamento nella sentenza di divorzio che ha posto un regolamento economico tra gli ex - coniugi, ma al contempo la causa dello stesso è rinvenibile nello scambio tra il valore del fabbricato ceduto e la tacitazione di ogni pretesa economica da parte dell'avente causa»*.

In linea con i suesposti principi, nell'ipotesi di successiva rivendita dell'immobile acquisito in base ad una sentenza di separazione o di cessazione degli effetti civili del matrimonio, trova applicazione il citato articolo 67, comma 1, lettera *b)*, del TUIR.

In particolare, ai fini del computo del quinquennio occorre far riferimento alla data in cui è intervenuto il trasferimento a titolo oneroso dell'immobile.

Ciò posto, considerato che, nel caso in esame, l'*Istante* nel 2023 ha acquisito la quota appartenente all'ex coniuge, per il calcolo del quinquennio occorrerà considerare tale data.

Considerato, inoltre, che dall'atto notarile di *«trasferimento di quote immobiliari esecutivo degli obblighi assunti in sede di separazione consensuale dei*

coniugi» (allegato all'istanza) risulta che il valore attribuito alla quota dell'immobile acquisita dall'*Istante* è pari a 30.000 euro, qualora l'*Istante* proceda alla vendita dell'immobile prima che siano trascorsi cinque anni, la plusvalenza è pari, ai sensi dell'articolo 68 del TUIR, alla differenza tra la metà del corrispettivo percepito per la vendita dell'immobile e l'importo indicato in atti quale valore della quota trasferita *«aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo»*.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto. Resta, dunque, impregiudicato ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE CENTRALE AD INTERIM
(firmato digitalmente)