

Come il Rent to buy esclude la plusvalenza

E' possibile sfruttare il [Rent to buy](#) per non pagare la plusvalenza?

Si, ma bisogna agire con cautela e, soprattutto, rivolgersi a professionisti seri e preparati, poiché il [fai da te, in questi casi, è sconsigliabile!](#)

Il motivo è intuibile: con il rtb il momento in cui avviene il trasferimento della proprietà dal proprietario – concedente, al conduttore – acquirente, viene spostato in avanti nel tempo, conseguentemente è possibile concludere un rtb oggi, immettere da subito il conduttore nel godimento dell'immobile e fissare la data dell'effettivo trasferimento, in modo tale che una delle condizioni per la tassazione della plusvalenza non si verifichi.

Cosa è la plusvalenza

1 Siamo nel campo della [compravendita](#) immobiliare e, quindi, di rivendita di immobili.

In generale, per plusvalenza si intende la differenza (positiva) fra il prezzo di vendita e il prezzo d'acquisto dell'immobile, aumentando, eventualmente, il costo di partenza, dei costi sopportati dal proprietario – venditore (es. costi di ristrutturazione, miglioramento della prestazione energetica etc.).

Tale differenza rappresenta un utile e, in quanto tale, **a determinate condizioni**, deve essere **tassato**.

Secondo l'[art. 67, primo comma, lett. b\) del Tuir](#), infatti, concorrono a formare reddito *le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni*.

Quando scatta la tassazione della plusvalenza

E' necessario precisare, però, che non tutte le vendite immobiliari o, meglio, le rivendite che producono una plusvalenza, devono essere assoggettate a imposizione. E', infatti, necessario che sussistano determinate **condizioni** tutte indicate nella norma di legge già citata:

1) **cessione a titolo oneroso**: l'[art. 67](#) richiede che ci sia stata una vendita e che questa sia stata fatta da privati, vale a dire, da soggetti che hanno operato fuori dall'esercizio dell'attività professionale o di impresa. Ne consegue che devono essere assoggettati alla tassazione della plusvalenza, anche le società semplici (che non possono svolgere attività commerciale) e, più in generale, gli enti non commerciali;

2) **cessione di immobili acquistati o costruiti da più di 5 anni**: ciò che il Legislatore ha inteso colpire, è il "*programma speculativo*", vale a dire, la rivendita infraquinquennale del bene immobile ad un prezzo superiore, rispetto a quello d'acquisto.

La norma, però, non parla solo di rivendita, bensì anche di **vendita di immobili costruiti** da non più di 5 anni. Di solito, in questi casi, il termine incomincia a decorrere da quando il fabbricato viene ad esistenza, vale a dire, da quando raggiunge lo stato di rustico e sono state costruiti i muri perimetrali delle singole unità ed è stata completata la copertura (art. 2645 bis, sesto comma c.c.).

Esenzioni

Non sono soggetti alla tassazione della plusvalenza:

- a) **gli immobili acquisiti per successione**;
- b) 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 unità immobiliari**, che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la rivendita, sono state **adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari**.

In quest'ultimo caso non è necessario che l'immobile sia stato comprato con i benefici della prima casa, poiché l'art. 67 richiede solamente che, nella maggior parte del tempo, sia stato utilizzato come dimora abituale del proprietario e dei suoi familiari.

2

Per risalire, invece, al concetto di familiari, è opportuno ricorrere all'[art. 5 del Tuir](#) che associa al familiare il coniuge del venditore, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo.

.. e in caso di usucapione? Sussiste la plusvalenza?

Risposta negativa: in caso di usucapione non vi può essere plusvalenza, poiché è un modo d'acquisto della proprietà a titolo originario e, conseguentemente, non presuppone un prezzo d'acquisto. Anzi presuppone un possesso dell'immobile, a seconda dei casi, che può variare da 10 a 20 anni e che esclude il programma speculativo colpito dal Legislatore.

Quanto ammonta l'imposta sulla plusvalenza

Il plusvalore rientra fra i così detti "redditi diversi" e il contribuente può optare per due tipi di tassazione differenti:

- 1) **tassazione ordinaria:** il plusvalore viene sommato al reddito complessivo del venditore, il quale pagherà in base all'aliquota IRPEF determinata per scaglioni (minimo 23%);
- 2) **tassazione separata:** al momento della cessione, cioè del contratto di trasferimento della proprietà, alla sola plusvalenza viene applicata un'imposta sostitutiva del 20% (più conveniente della tassazione ordinaria).

Il Rent to buy

Come ho già anticipato e [più volte chiarito su questo blog](#), il rtb prevede una **prima fase** assimilabile alla locazione o, come ha inteso il legislatore, all'**usufrutto del bene** e, al termine, una **seconda fase** con la **cessione** del bene.

Di conseguenza, facendo durare la prima fase in modo tale che il termine dei cinque anni scada, si produce "l'effetto collaterale" del venir meno di uno dei presupposti per la tassazione della

plusvalenza. L'[art. 67, lett. b\)](#), infatti, colpisce la cessione del bene immobile, non l'impegno a cedere/acquistare tipica del rtb.

Esempio

Se Tizio ha intenzione di rivendere un immobile acquistato nel febbraio 2013, per non vedersi tassare l'eventuale plusvalenza, a febbraio 2015 (2 anni dall'acquisto), può stipulare un rent to buy, prevedendo che il trasferimento della proprietà al conduttore – acquirente avverrà a marzo 2018 (5 anni dall'acquisto).

Il Rtb e la vendita con riservato dominio

A favore di questa tesi, sovviene un parere fornito proprio dalla stessa Agenzia delle Entrate a seguito di un interpello (richiesta di chiarimenti) in materia di vendita con riservato dominio ([Risoluzione n. 28/E del 2009](#)).

Questo tipo di vendita è disciplinata dal codice civile (artt. 1523 e segg.) e prevede che il compratore acquisti la **proprietà** del bene con il **pagamento dell'ultima rata del prezzo**, assumendo, però, tutti i rischi dal momento della consegna.

3 Come è possibile intuire, sono molte le **affinità con il rtb**, poiché come quest'ultimo contratto, il compratore non diventa subito il proprietario della cosa, in quanto il trasferimento vero e proprio avviene in un momento successivo, nonostante il compratore abbia, da subito, la detenzione della cosa e paghi, comunque, il prezzo della vendita a rate.

L'Agenzia delle Entrate in quell'occasione ha chiarito, che il **giorno** dal quale calcolare la **decorrenza del quinquennio**, ai fini della plusvalenza, (per il compratore, in caso di rivendita), ovvero il giorno da tenere presente per la sussistenza della plusvalenza (per il proprietario – venditore) deve essere individuato nel **momento del pagamento dell'ultima rata**, in considerazione del fatto che è solo in quel momento che il **compratore acquista la proprietà della cosa**.

Ne consegue, quindi, che nel rtb, la verifica della sussistenza o meno della plusvalenza deve essere effettuata alla luce del **momento dell'effettivo trasferimento della proprietà** dell'immobile dal concedente al conduttore – acquirente e non nel momento in cui lo stesso contratto di rtb viene sottoscritto.

Lo ripeto, quella che precede è una mia personale rielaborazione, prima procedere è sempre meglio affidarsi ad un professionista: ogni caso ha una sua particolarità che non può essere sottovalutata, ma deve essere correttamente affrontata e soppesata.

Avvocato Gennaro Marasciuolo del Foro di Trani

E' possibile scaricare la Risoluzione 28/E del 2009 dal sito dell'[Agenzia delle Entrate](#) e le slides da [slideshare](#)



Come il Rent to buy esclude la plusvalenza

Questo post è stato pubblicato il 15 febbraio 2015.

Quest'opera è distribuita con Licenza [Creative Commons Attribuzione - Non commerciale - Non opere derivate 3.0 Italia](#).

Condividi questo documento su

- [Twitter](#)
- [Linkedin](#)

Su [marasciuolo.it](#) puoi trovare il **podcast** e il **video** relativi a questo documento e altro ancora!!



**Sei interessato all'argomento? Abbonati al feed rss, compravendita.
Non appena verrà pubblicato un post, verrai avvisato automaticamente.**

4

Seguimi anche sui social! **Basta cliccare qui sotto!**