

RISOLUZIONE N. 136/E



Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

Roma, 8 aprile 2008

OGGETTO: *Interpello - ART. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212 – Alfa X- IRPEF- plusvalenza- cessione prima casa - cittadini italiani residenti all'estero – art 67, comma 1, lett. b), del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917*

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 67, comma 1, lett. b), del DPR 22 dicembre 1986 n. 917 (T.U.I.R), è stato esposto il seguente.

QUESITO

L'istante, legale rappresentante dei figli Alfa X e Beta X, cittadini italiani residenti all'estero, regolarmente iscritti all'AIRE, ha fatto presente che questi hanno acquistato un appartamento usufruendo dei benefici prima casa; dovendo vendere detto immobile prima che siano trascorsi cinque anni dall'acquisto ha chiesto di conoscere se la cessione in questione sia produttiva di plusvalenza imponibile, ai fini IRPEF.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che la cessione non sia soggetta a tassazione in quanto rientrerebbe nella casistica prevista per la vendita di prima casa, che sia stata

abitazione per il proprietario, entro il quinquennio tra la data di acquisto e quella della cessione.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Al riguardo va innanzitutto premesso che per corrispondere al quesito proposto occorre fare riferimento alla disciplina che regola la tassazione, ai fini IRPEF, delle plusvalenze derivanti dalla cessione degli immobili e non alla normativa che prevede, ai fini delle imposte indirette, agevolazioni per l'acquisto della prima casa, richiamata dal contribuente.

In particolare va richiamato l'art. 23, comma 1, lett. f), del DPR 22 dicembre 1986, n. 917, secondo cui, ai fini dell'applicazione delle imposte dirette ai non residenti, si considerano prodotti nel territorio dello Stato, tra l'altro, i redditi diversi derivanti da attività svolte nel territorio dello Stato e da beni che si trovano nel territorio stesso.

Inoltre l'art. 67 del T.U.I.R., concernente i redditi diversi, al comma 1, lett. b), stabilisce che sono soggette ad imposizione *"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"*.

Sulla base delle disposizioni citate, la intassabilità delle plusvalenze derivanti dalle cessioni di beni immobili intervenute, entro il quinquennio tra la data di acquisto e di cessione, è condizionata dunque alla specifica circostanza che l'immobile per la maggior parte di detto periodo sia stato adibito ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

Per interpretare la nozione di "abitazione principale" si devono richiamare gli articoli 10 e 15 del TUIR.

In particolare l'art. 10, comma 3bis), definisce abitazione principale "quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale o i

suoi familiari dimorano abitualmente”; la definizione è funzionale all’individuazione degli immobili per i quali compete la deduzione dal reddito complessivo, di un importo pari all’ammontare della rendita catastale.

Inoltre, l’art. 15, comma 1, lett. b), ai fini della determinazione della detrazione d’imposta spettante sugli interessi passivi relativi ai mutui stipulati per l’acquisto dell’abitazione principale, considera tale “quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente”.

Per quanto riguarda il significato da attribuire all’espressione “familiari” lo stesso va desunto dall’art. 5, ultimo comma, del TUIR, secondo cui ai fini delle imposte sui redditi si intendono, per familiari, il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.

In relazione a quanto sopra, deve escludersi che l’immobile oggetto della cessione da parte dei fratelli X possa qualificarsi come abitazione principale. La circostanza che questi risiedano all’estero esclude infatti che l’immobile posseduto in Italia possa essere considerato dimora abituale.

Né risulta, ai fini di una diversa soluzione, che l’immobile sia stato adibito ad abitazione principale di un familiare.

Conseguentemente, la cessione dell’immobile da parte dei fratelli X nel quinquennio dall’acquisto si ritiene che generi plusvalenza imponibile, come previsto dall’art. 67, comma 1, lett. b), del TUIR, dato che, per la maggior parte del periodo compreso tra l’acquisto e la successiva cessione, non è stato adibito ad abitazione principale dei proprietari o dei familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado).

Va rammentato inoltre che la cessione in questione, ai fini delle imposte indirette, produce la perdita dei benefici previsti per l’acquisto della prima casa, salvo che i cedenti non provvedano ad acquistare un’altra abitazione.