

Le imposte per il privato che vende un fabbricato in corso di costruzione

di Paolo Tonalini - Notaio

Le regole sulla tassazione della plusvalenza realizzata dal privato che vende un fabbricato in corso di costruzione sono state recentemente precisate dall'Agenzia delle entrate (*risoluzione 23/E/2009*).

Secondo l'amministrazione finanziaria, la vendita di un fabbricato in corso di costruzione **può essere assimilata, in alcuni casi, alla vendita di un terreno edificabile**, che è sempre tassata in capo al venditore, se produce una plusvalenza. Il discrimine tra la costruzione equiparata, ai fini fiscali, a un terreno edificabile, e quella considerata a tutti gli effetti come un fabbricato, viene individuato nel momento di "venuta ad esistenza del bene", che per l'Agenzia delle entrate coincide con il **completamento del rustico, comprensivo dei muri perimetrali delle singole unità immobiliari e della copertura**. La definizione è ricavata, per analogia, da quella contenuta in alcune norme vigenti, come quelle sulla tutela degli acquirenti di fabbricati in costruzione, quella sul condono edilizio e quella sull'agevolazione fiscale per gli immobili compresi in piani particolareggiati.

Per stabilire se la plusvalenza è tassabile o meno, dobbiamo dunque prestare attenzione allo stato dell'immobile in corso di costruzione nel momento in cui avviene la vendita. Se si tratta di un fabbricato già venuto ad esistenza, secondo la definizione fiscale sopra richiamata, cioè **se è stato realizzato almeno il rustico, comprensivo dei muri perimetrali delle singole unità, ed è stata completata la copertura, allora si applicano le regole dettate per i fabbricati**, cioè la plusvalenza è tassabile solo se la vendita avviene entro cinque anni dalla venuta ad esistenza del fabbricato, che peraltro, secondo l'amministrazione finanziaria, deve risultare da un accatastamento, sia pure provvisorio, nel Catasto Fabbricati (come fabbricato in corso di costruzione). **Se invece il manufatto non può ancora essere considerato, ai fini fiscali, come un fabbricato, si applicano le regole sulla vendita di terreni edificabili**, secondo le quali la plusvalenza è sempre tassata, senza limiti di tempo.

In pratica la possibilità di vendere un fabbricato in corso di costruzione senza pagare imposte sulla plusvalenza viene limitata all'ipotesi del fabbricato venuto ad esistenza da più di cinque anni, e quindi alle situazioni eccezionali in cui i lavori di costruzione sono stati interrotti, per qualche motivo, dopo la realizzazione del rustico, comprensivo dei muri perimetrali delle singole unità, e il completamento della copertura.

Ricordiamo infine che la qualificazione dell'immobile venduto come fabbricato o come terreno edificabile incide anche sulla **possibilità o meno di pagare l'imposta sostitutiva** delle ordinarie imposte sui redditi nella misura del 20%, al momento dell'atto di vendita.