

Vendita con riserva di proprietà, per la plusvalenza vale l'ultima rata

di r.fo. - 16 Luglio 2024

In questa tipologia di contratto rilevante è il perfezionamento del pagamento dell'acquirente, anche nel nuovo caso di imponibilità per cessione di immobili oggetto di Superbonus

Se all'atto della vendita con riserva di proprietà, che si perfeziona con l'integrale pagamento del prezzo concordato, saranno trascorsi più di 10 anni dalla conclusione dei lavori sull'immobile, non si verificherà la nuova fattispecie di plusvalenza per cessioni di immobili ristrutturati con Superbonus (articolo 67, comma 1, lettera b-bis) del Tuir. In questa tipologia di contratto, infatti, il momento rilevante ai fini della eventuale plusvalenza imponibile è quello in cui si verifica l'effetto traslativo della proprietà dell'immobile oggetto degli interventi agevolati che, come previsto dall'articolo 1523 del codice civile, coincide con il versamento dell'ultima rata da parte dell'acquirente. È questa, in sintesi, la conclusione della [risposta n. 156](#) dell'Agenzia, fornita a seguito della presentazione di un'istanza di interpello.

L'istante è un cittadino che dichiara di aver ricevuto nel 2021, per donazione, la quota indivisa del 50% di due unità immobiliari. Con lo stesso atto, la rimanente quota di proprietà è stata donata a suo fratello. Dopo la donazione, le due unità immobiliari hanno avuto interventi di ristrutturazione usufruendo dell'agevolazione fiscale del *Superbonus*. Il fratello dell'istante, comproprietario degli immobili, si è proposto di acquistare la quota dell'istante ad un prezzo pattuito suddiviso in 120 rate mensili con decorrenza dal 2024 al 2034. Le parti hanno attuato la particolare forma di vendita con riserva di proprietà, disciplinata dall'articolo 1523 del codice civile: nel corso del periodo di rateizzazione, l'istante manterrà la proprietà del bene mentre il fratello verrà immediatamente immesso nel godimento del bene accollandosi ogni spesa. L'effetto traslativo della proprietà del bene avverrà solo al compimento del pagamento concordato.

L'istante chiede quindi all'Agenzia quale sia la data di cessione dell'immobile rilevante per il calcolo del decennale post conclusione dei lavori. Tale elemento è infatti utile a determinare la presenza o meno della nuova fattispecie di plusvalenza immobiliare imponibile prevista all'articolo 67, comma 1, lettera b-bis) del Tuir, introdotta dalla legge di Bilancio 2024 (articolo 1, commi da 64 a 67, della legge n. 213/2023), relativa alle cessioni di immobili che sono stati oggetto di interventi agevolati ai sensi dell'articolo 119 del DL n. 34/2020 per cui spetta la detrazione del Superbonus.

Il dubbio ricade tra la data di stipula dell'atto, avvenuta nel 2024, o quella successiva di pagamento dell'ultima rata, che avverrà nel 2034. In questo secondo caso saranno trascorsi più di 10 anni dalla conclusione dei lavori dell'immobile e quindi non vi sarà plusvalenza imponibile.

Nella risposta al quesito, l'Agenzia ricorda che le istruzioni operative relative all'applicazione della nuova plusvalenza immobiliare sono state fornite con la recente circolare n. 13/E del 13 giugno 2024.

Per quanto riguarda il momento in cui la cessione deve considerarsi perfezionata, ai fini delle imposte sui redditi, l'Agenzia si rifà alla risoluzione n.28/E del 2009, nella quale è stato chiarito che *"La vendita con riserva di proprietà è un contratto regolato dall'art. 1523 del codice civile per il quale "nella vendita a rate con riserva di proprietà, il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna"."*

Conseguentemente è escluso che l'effetto traslativo si possa verificare prima del pagamento dell'ultima rata, motivo per cui la risoluzione individuava il momento di decorrenza dei cinque anni richiesti dall'articolo 67, comma 1, lett. b), del Tuir, per la tassazione o meno della plusvalenza eventualmente realizzata, all'atto del verificarsi dell'effetto traslativo, e non nel momento di stipula dell'atto di compravendita.

Ad analoghe conclusioni, evidenzia l'Agenzia della risposta odierna, si perviene anche con riferimento all'applicazione della lettera b-bis). Nel caso specifico, l'Agenzia rileva che non si realizza la plusvalenza di cui al citato articolo 67, comma 1, lettera b-bis), in quanto all'atto della vendita, che si perfezionerà con l'integrale pagamento del prezzo concordato, saranno trascorsi più di 10 anni dalla conclusione dei lavori sull'immobile. Ciò sempre che, anche in base al comportamento tenuto concretamente dalle parti, la clausola di riserva della proprietà non sia riqualficabile in pagamento dilazionato del prezzo.