

Cessione di box auto entro i 5 anni – Sì alla tassazione ma con sostitutiva al 20%

26 Novembre 2018

La cessione di un box auto separatamente dall'abitazione principale, entro i cinque anni dall'acquisto genera una plusvalenza imponibile ai fini IRPEF, ma la tassazione viene agevolata mediante l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 20%.

Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate, nella **Risposta n.83** ad un quesito formulato da un contribuente persona fisica, avente ad oggetto la corretta modalità di tassazione, ai fini delle imposte sui redditi, della cessione infraquinquennale di un box auto, separatamente dall'abitazione principale, di cui costituiva pertinenza.

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate richiama, innanzitutto:

o le **norme del codice civile** che definiscono le **pertinenze**, in base alle seguenti caratteristiche (cfr. artt. 817 e 818):

- **destinazione durevole** e funzionale **a servizio del bene principale**, per il migliore uso di quest'ultimo **e** dalla **volontà**, manifestata dal titolare del bene principale di **porre** la **pertinenza** in un **rapporto di strumentalità funzionale** con esso;
- applicazione dello **stesso regime giuridico** stabilito per la **cosa principale**.

Sotto tale profilo, dal **punto di vista fiscale**, precisa l'Agenzia, la sussistenza del **vincolo di pertinenzialità** consente «di **attribuire alla pertinenza la medesima natura del bene principale**», con la conseguenza che alla **pertinenza** viene **riconosciuto** lo stesso **regime** fiscale del bene principale^[1]:

o la **nozione di abitazione principale ai fini delle imposte sui redditi**, ovvero «*quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente*» (art. 10, co.3-bis, del D.P.R. 917/1986 – TUIR).

Ciò premesso, l'Agenzia delle Entrate ricorda, in linea generale, il **trattamento fiscale**, ai fini **IRPEF**, del **trasferimento** a titolo oneroso di **immobili da parte di persone fisiche**, non esercenti attività commerciale, che è sottoposto a **tassazione** in base all'**aliquota marginale** propria del cedente, rientrando nella categoria dei cd. "**redditi diversi**"^[2].

In particolare, l'**IRPEF si applica** la **plusvalenza** generatasi a seguito della cessione, da intendersi come la **differenza** tra il **corrispettivo percepito ed il costo di acquisto**^[3].

Per quel che riguarda i fabbricati, è imponibile ad IRPEF la cessione, a titolo oneroso, di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, **ad eccezione** della **vendita di 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.

In sostanza, la cessione, nei cinque anni successivi all'acquisto, di un'unità immobiliare che sia stata adibita, per le maggior parte del tempo trascorso tra l'acquisto e la vendita, ad abitazione principale del venditore, non concorre alla formazione del reddito imponibile, ed è, pertanto, esclusa dall'IRPEF. In ogni caso, rispetto all'ordinaria tassazione IRPEF, per le plusvalenze derivanti dalle sole cessioni di fabbricati, viene riconosciuta un'**agevolazione** consistente nell'**applicabilità di un'imposta sostitutiva** delle imposte sul reddito, in misura pari al **20%**, **da richiedere a cura del cedente al momento dell'atto**^[4].

Con riferimento al caso di specie, l'**istante ha invocato** l'applicabilità della regola dell'**esclusione da IRPEF** per la **cessione del proprio box auto entro i cinque anni dall'acquisto**, stante il vincolo di pertinenzialità con l'abitazione principale.

Invece, l'**Agenzia delle Entrate ha negato** questa possibilità, **sul presupposto che** la **cessione** era **avvenuta separatamente dall'abitazione principale**, facendo **venir meno**, in sostanza, **il vincolo pertinenziale** con quest'ultima.

Pertanto, la **cessione infraquinquennale** della **rimessa**, effettuata **con atto separato** rispetto all'abitazione, andrebbe **assoggettata** ad **IRPEF** (come "redditi diversi"), **sulla plusvalenza** (ossia la differenza tra il corrispettivo percepito ed il costo di acquisto) generata dall'operazione. Tuttavia, la **fattispecie** in **esame** rientra in uno dei casi di applicabilità del citato **regime fiscale agevolato**, stabilito in alternativa all'ordinaria tassazione IRPEF, per le plusvalenze relative alla cessione di fabbricati.

Di conseguenza, alla **cessione** del **box** si rende applicabile l'**imposta sostitutiva** dell'IRPEF, in misura pari al **20%**, **a condizione** che venga **richiesta** al **notaio** dal **venditore al momento del rogito**.

Infine, conclude l'Agenzia, un'**ulteriore conseguenza** derivante dalla cessione del box è la **decadenza**, solo per **tale unità immobiliare, dai benefici "prima casa"** (ai fini delle imposte di registro ed ipo-catastali)^[5], a suo tempo usufruiti in fase di acquisto originario del box e dell'abitazione principale.

^[1] Cfr. C.M. 12/E/2007 e C.M. 38/E/2005, par.7.

^[2] Di cui all'art.67, co.1, lett.b, del D.P.R. 917/1986 – TUIR.

^[3] Art. 68, commi 1 e 2 del TUIR.

^[4] Cfr. l'art.1, co.496, della legge 266/2005 (legge Finanziaria 2006).

^[5] Si ricorda che i suddetti benefici "prima casa" (imposta di registro 2%, con importo minimo non inferiore a 1.000 euro, e ipocatastali in misura fissa, pari a 50 euro ciascuna) si applicano esclusivamente in presenza di precisi requisiti, individuati dalla nota *II-bis*, all'art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, che attengono:

- alla natura dell'immobile (abitazione non di lusso – categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9);
- all'ubicazione dell'abitazione, che deve trovarsi nel Comune in cui l'acquirente ha la propria residenza o la trasferisca entro 18 mesi dall'acquisto;
- alla non titolarità esclusiva di altra abitazione nel Comune in cui si trova l'immobile da acquistare;
- alla non titolarità, nemmeno per quote, di altra abitazione situata nel territorio dello Stato acquisita con i benefici "prima casa".

[RispAdE 83-2018](#)