

## CESSIONE DI IMMOBILE OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO – DIES A QUO PER LA RILEVANZA DELLA PLUSVALENZA - ART. 67, COMMA 1, LETT. B, TUIR

### Risposta Agenzia Entrate a Interpello n. 560/2022

- ✓ Il caso sottoposto all’Agenzia Entrate con l’istanza di interpello in esame riguarda la corretta interpretazione da dare all’art. 67, comma 1, lett. b, TUIR con specifico riferimento all’individuazione del dies a quo ai fini della decorrenza del quinquennio entro il quale l’eventuale plusvalenza scaturente dalla cessione di un immobile da parte di persone fisiche debba avere rilevanza fiscale.
- ✓ In particolare, l’operazione oggetto di analisi da parte dell’Agenzia riguarda la cessione di un immobile che, dopo l’acquisto da parte di una persona fisica, ha formato oggetto di interventi di ristrutturazione e ampliamento. Di qui la richiesta da parte dell’istante di sapere se, ai fini dell’eventuale emersione della plusvalenza tassabile ex art. 67, comma 1, TUIR, il computo del quinquennio andasse effettuato considerando, come dies a quo, la data dell’atto notarile di acquisto dell’immobile piuttosto che la data di avvenuta denuncia di variazione dell’immobile a seguito di ristrutturazione e ampliamento.
- ✓ L’Agenzia rammenta che la ratio della summenzionata disposizione è quella di assoggettare a tassazione i guadagni derivanti dalla cessione di immobili (diversi dalle aree edificabili) posti in essere con finalità speculative e che tale intento si presume, stante il tenore letterale della disposizione, dalla circostanza che l’arco temporale che intercorre tra la data di acquisto (o di costruzione) dell’immobile e la data di vendita dello stesso sia inferiore a 5 anni.
- ✓ Pertanto, conclude l’Agenzia, ai fini del computo del quinquennio ex art. 67, comma 1, lett. b), TUIR non rileva la circostanza che l’immobile è stato oggetto di intervento di ristrutturazione e ampliamento di talché l’emersione di una plusvalenza a seguito della cessione non assume nel caso di specie alcuna rilevanza fiscale ex art. 67, TUIR essendo già decorsi 5 anni dalla data di acquisto dell’immobile.

