

Normativa e prassi

Box auto venduto separatamente: se prima di cinque anni, va tassato

È prevista anche la decadenza, limitatamente alla pertinenza, delle agevolazioni riconosciute in materia di prima casa ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali



La plusvalenza derivante dalla cessione infraquinquennale del box auto separatamente dall'abitazione principale costituisce reddito diverso ([articolo 67](#), comma 1, lettera b, Tuir) ed è, quindi, soggetto a Irpef. In alternativa, si può richiedere al notaio, all'atto della cessione, l'applicazione di un'imposta sostitutiva del 20 per cento.

Questo il contenuto della [risposta n. 83/2018](#) a un contribuente che intende vendere un box auto acquistato nel 2015 e destinato a pertinenza dell'abitazione principale acquistata nel 2011 usufruendo delle agevolazioni fiscali per la prima casa.

Nel prendere in esame la richiesta, l'Agenzia delle entrate parte dalla definizione delle pertinenze data dall'articolo 817 cc, che le individua come *"le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima"*. Il successivo articolo 818 prevede che, se non diversamente disposto, alle pertinenze si applica lo stesso regime giuridico stabilito per la cosa principale.

Dal punto di vista fiscale, l'articolo 67, comma 1, lettera b, del Tuir, individua tra i redditi diversi *"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"*.

Secondo poi la circolare 12/2007, *"la sussistenza del vincolo pertinenziale, rendendo il bene servente una proiezione del bene principale consente di attribuire alla pertinenza la medesima natura del bene principale"*. È indispensabile, comunque, che il vincolo sia evidenziato nell'atto di cessione.

Da quanto esposto deriva che la cessione della pertinenza unitamente all'abitazione principale entro cinque anni dall'acquisto non genera plusvalenza imponibile, a condizione che, per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione, l'unità immobiliare sia stata adibita ad abitazione principale del venditore o dei suoi familiari.

Diversamente, invece, se la pertinenza è venduta separatamente dall'abitazione principale; in questo caso, viene meno il vincolo di strumentalità funzionale della

pertinenza rispetto al bene principale. Di fatto il vincolo pertinenziale stabile e duraturo decade nel momento in cui il venditore, esercitando una facoltà che è espressamente riconosciuta al proprietario dall'articolo 818 cc, vende il box separatamente dall'abitazione principale.

In tale ipotesi, la plusvalenza derivante dalla cessione infraquinquennale, determinata con le modalità di cui all'[articolo 68](#), comma 1, del Tuir, costituisce reddito diverso e va quindi assoggettata a Irpef.

Tuttavia, la legge finanziaria per il 2006 ha introdotto la possibilità di optare per un sistema alternativo di tassazione, prevedendo che *"in caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, all'atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al notaio, in deroga alla disciplina di cui all'art. 67, comma 1, lett. b), del Tuir sulle plusvalenze realizzate, si applica un'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 20 per cento"*.

L'agenzia, infine, ricorda che la cessione del box prima che decorrano cinque anni dal suo acquisto determina anche la decadenza, limitatamente alla pertinenza, delle agevolazioni previste in materia di prima casa ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali.

r.fo.

pubblicato Giovedì 22 Novembre 2018
