

TASSAZIONE SOSTITUTIVA DELLE PLUSVALENZE IMMOBILIARI COMUNICAZIONE DA PARTE DEI NOTAI

AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 496,
DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 2005, n. 266

ISTRUZIONI

Premessa

La legge 23 dicembre 2005, n. 266 (legge finanziaria 2006), con il comma 496 dell'articolo 1, ha introdotto, con riguardo alle plusvalenze immobiliari di cui all'articolo 67, comma 1, lettera b) del testo unico delle imposte sui redditi, la facoltà per il cedente di richiedere al notaio rogante, all'atto della cessione, **l'applicazione di un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito pari al 12,50 per cento, elevata al 20 per cento per i contratti stipulati a decorrere dal 3 ottobre 2006**, per effetto delle modifiche apportate dall'art. 2, comma 21 del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2006, n. 286.

La disposizione, che **riguarda le cessioni effettuate a decorrere dal 1° gennaio 2006**, si riferisce alle plusvalenze realizzate nelle seguenti ipotesi:

- cessioni a titolo oneroso di beni immobili (fabbricati e terreni agricoli) acquistati o costruiti da non più di cinque anni. Si fa presente che, per effetto delle modifiche apportate dall'art. 37, comma 38, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, alla lettera b) dell'art. 67, comma 1, del TUIR, a decorrere dal 4 luglio 2006, fra le elencate cessioni sono comprese anche quelle a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, precedentemente escluse. In tal caso il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante. Sono escluse le cessioni di immobili acquisiti per successione e quelle 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;
- cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, comunque acquisiti e a prescindere dalla durata del possesso. Si precisa che per effetto delle modifiche apportate dal comma 310 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) al citato comma 496 della legge finanziaria 2006, a decorrere dal 1° gennaio 2007 è esclusa l'applicazione dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze derivanti dalle predette cessioni di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria.

La tassazione sostitutiva comunque non si applica alle plusvalenze sopradescritte se le stesse, ai sensi del citato art. 67, comma 1, costituiscono redditi di capitale ovvero se sono conseguite:

- nell'esercizio di arti o professioni;
- nell'esercizio di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice;
- in relazione alla qualità di lavoratore dipendente.

Il citato comma 496 della legge finanziaria prevede, altresì, che il notaio, ricevuta espressa richiesta da parte del cedente, applichi sulla plusvalenza l'imposta sostitutiva e provveda al versamento della stessa, ricevendo la provvista dal venditore.

Il notaio, inoltre, è tenuto, ai sensi della medesima norma, a comunicare all'Agenzia delle entrate i dati relativi a dette cessioni.

Per consentire quest'ultimo adempimento è stato predisposto il presente modello.

Struttura del modello

Il modello deve essere compilato in relazione a un solo cedente e ad un solo immobile. Nell'ipotesi in cui, nell'atto di cessione intervengano più venditori e/o vengano trasferiti più immobili, per ciascun cedente che intenda avvalersi della tassazione sostitutiva devono essere compilati tanti modelli quanti sono gli immobili oggetto della cessione per i quali tale tassazione viene richiesta.

Nel modello vanno indicati, oltre al codice fiscale del notaio rogante:

- nella **Sezione I**, il codice fiscale del cedente che ha richiesto l'applicazione dell'imposta sostitutiva sulla plusvalenza realizzata nonché gli elementi identificativi dell'immobile oggetto della cessione;
- nella **Sezione II**, i dati necessari a determinare la plusvalenza, della cui correttezza risponde il contribuente cedente che è tenuto, pertanto, a sottoscrivere la sezione;
- nella **Sezione III**, l'ammontare dell'imposta sostitutiva ed altri dati.

Il **notaio**, prima della trasmissione telematica, **compila e sottoscrive due esemplari del modello** uno dei quali da consegnare al cedente che parimenti li sottoscrive entrambi, nella parte ad esso riservata.

Reperibilità del modello

Il presente modello e le relative istruzioni sono resi gratuitamente disponibili in formato elettronico e possono essere prelevati dal sito Internet dell'Agenzia delle Entrate **www.agenziaentrate.gov.it** o dal sito del Ministero dell'Economia e delle Finanze **www.finanze.gov.it**. In tal caso il modello può essere stampato in bianco e nero. Nello stesso sito Internet è disponibile altresì uno speciale formato elettronico per i soggetti che utilizzano sistemi tipografici ai fini della conseguente riproduzione. Per la stampa del modello devono comunque essere rispettate le caratteristiche tecniche previste nell'Allegato A del provvedimento di approvazione.

Modalità e termini di presentazione del modello e versamento dell'imposta sostitutiva

Il modello deve essere **presentato all'Agenzia delle entrate esclusivamente per via telematica, unitamente al contratto di compravendita** trasmesso ai fini della registrazione dell'atto, utilizzando le procedure disciplinate dal decreto del Presidente della Repubblica 18 agosto 2000, n. 308 e dai successivi decreti e provvedimenti attuativi, secondo le specifiche tecniche contenute nell'allegato 1 del provvedimento dell'Agenzia del territorio 6 dicembre 2006.

I modelli relativi ai contratti stipulati tra il 1° gennaio 2006 e il 31 marzo 2007 vanno trasmessi con le medesime modalità ma autonomamente entro 90 giorni da quest'ultima data.

Il notaio è tenuto ad eseguire il versamento dell'imposta applicata sulla plusvalenza, sostitutiva dell'imposta sul reddito, entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro (30 giorni dalla stipula dell'atto), con le modalità telematiche sopra riportate.

Dati identificativi del notaio

Indicare il codice fiscale del notaio rogante.

Quadro FT

SEZIONE I – ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL CEDENTE E DELL'IMMOBILE

ATTENZIONE: *Nelle ipotesi in cui le parti intervenute nella compravendita abbiano convenuto il frazionamento o la rateizzazione del prezzo, l'imposta sostitutiva dovrà essere comunque applicata sull'intero ammontare della plusvalenza, all'atto della cessione dell'immobile, a nulla rilevando i successivi pagamenti. Pertanto, nel modello, il corrispettivo della cessione (spettante FT2 e totale pattuito FT10), il prezzo di acquisto nonché i costi inerenti dovranno essere indicati interamente e non in proporzione al corrispettivo percepito.*

Rigo FT1 nel **campo 1** indicare il codice fiscale del cedente; nel **campo 2** barrare la casella nel caso in cui il cedente non abbia la titolarità piena ed esclusiva dell'immobile (ad esempio proprietario pro quota, titolare della nuda proprietà, ecc.); nel **campo 3** indicare il codice catastale del comune dove è sito l'immobile; nel **campo 4** indicare "U" per Nuovo Catasto Urbano, "T" per Catasto Terreni e "N" per gli immobili non accatastati; nei campi successivi indicare gli ulteriori dati catastali dell'immobile oggetto della cessione.

SEZIONE II – RISERVATA AL CEDENTE – DETERMINAZIONE DELLE PLUSVALENZE

Nella presente Sezione, dedicata alla determinazione della plusvalenza, il corrispettivo spettante al venditore (rigo FT2), il prezzo d'acquisto o il costo di costruzione dell'immobile ceduto (rigo FT3) e le spese ad esso inerenti (righi da FT4 a FT7), vanno indicati con riferimento alla quota di proprietà o di altro diritto reale sull'immobile oggetto della cessione.

Il cedente è responsabile dei dati indicati e, pertanto, è tenuto a sottoscrivere la presente sezione.

Rigo FT2 indicare il corrispettivo spettante a seguito dell'alienazione dell'immobile, in relazione alla percentuale di proprietà o di altro diritto reale di cui è titolare il cedente. Qualora il cedente sia l'unico proprietario dell'immobile, l'importo del presente rigo coinciderà con il corrispettivo totale pattuito nell'atto, da indicare nel rigo FT10

Rigo FT3 indicare, con riferimento alla quota o al diritto ceduto, il prezzo corrisposto per l'acquisto dell'immobile ovvero il costo sostenuto per la costruzione del fabbricato, quest'ultimo costituito dagli oneri (di appalto, di progettazione, ecc.) sostenuti. Per gli immobili ricevuti per donazione indicare, quale prezzo o costo di acquisto, quello sostenuto dal donante, ai sensi dell'art. 68, comma 1, del TUIR, come modificato dal D.L. n. 223/2006.

Con riferimento alle cessioni di terreni, si precisa che nel rigo deve essere indicato, ai sensi dell'art. 68, comma 2, del TUIR, il prezzo di acquisto eventualmente rivalutato in base alle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo, anche con riferimento ai terreni acquisiti a titolo gratuito, come specificato con circolare n. 81/E, del 6 novembre 2002.

Inoltre nelle ipotesi in cui la parte cedente si sia avvalsa della facoltà, prevista dalle norme vigenti in materia (art. 7, legge n. 448 del 2001; art. 2 D.L. n. 282 del 2002; art. 6-bis, D.L. n. 355 del 2003), di rideterminare, sulla base di una perizia giurata di stima, il valore d'acquisto dei terreni edificabili e a destinazione agricola, quest'ultimo valore può essere assunto in luogo del valore storico d'acquisto e pertanto indicato nel presente rigo, barrando la **casella 1**.

COSTI INERENTI

Si fa presente che, ai sensi dell'art. 68, comma 2, del TUIR anche i costi inerenti l'acquisto di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria possono essere rivalutati in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (cfr circ. n. 6/E del 13 febbraio 2006).

Pertanto, nei rigi da FT4 a FT7 va indicato l'ammontare dei costi inerenti comprensivo dell'eventuale rivalutazione ISTAT, con riferimento alla quota o al diritto ceduto.

Rigo FT4 indicare l'ammontare degli oneri fiscali (imposta di registro o IVA, imposte ipotecarie e catastali, ecc.) sostenuti in relazione all'acquisto dell'immobile oggetto di cessione.

Rigo FT5 indicare l'ammontare della parcella corrisposta al notaio per l'acquisto dell'immobile oggetto di cessione.

Rigo FT6 indicare l'ammontare delle spese incrementative del valore dell'immobile sostenute in relazione al bene oggetto di cessione.

Rigo FT7 indicare gli eventuali ulteriori costi inerenti non compresi nei rigi precedenti.

Rigo FT8 indicare la somma dei costi sostenuti, inerenti l'immobile ceduto, indicati nei rigi da FT4 a FT7.

Rigo FT9 indicare l'ammontare della plusvalenza, determinata ai sensi dell'art. 68 del TUIR, diminuendo il corrispettivo spettante per la vendita (rigo FT2) del prezzo di acquisto o del costo di costruzione dell'immobile ceduto (rigo FT3), aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo (rigo FT8).

SEZIONE III – APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA

Rigo FT10 indicare l'intero ammontare del corrispettivo pattuito nell'atto per la cessione dell'immobile oggetto della presente comunicazione.

Rigo FT11 indicare l'ammontare dell'imposta sulla plusvalenza, sostitutiva di quella sul reddito, calcolata applicando sull'importo di rigo FT9 la percentuale del 12,50 per cento, per i contratti stipulati entro il 2 ottobre 2006 e del 20 per cento per quelli stipulati successivamente a tale data.

Rigo FT12 il rigo deve essere compilato esclusivamente nelle ipotesi in cui il modello di comunicazione venga trasmesso in relazione a contratti di cessione immobiliare stipulati tra il 1° gennaio 2006, data di entrata in vigore della norma che prevede l'opzione per l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari e il 31 marzo 2007, giorno precedente alla data di attivazione del sistema di invio telematico della presente comunicazione.

Firma della comunicazione

Il modello è redatto in due esemplari, entrambi sottoscritti in originale dal notaio che è responsabile dell'applicazione sulla plusvalenza dell'imposta sostitutiva, del versamento della stessa e della trasmissione telematica dei dati contenuti nel modello.

Il notaio rilascia al venditore un esemplare del modello sottoscritto, che costituisce anche quietanza per la provvista da questi ricevuta.

Il cedente sottoscrive, a sua volta, entrambi gli esemplari del modello, nella parte ad esso riservata, per assumere la responsabilità dei dati riportati nella Sezione II del modello, rilevanti per la determinazione della plusvalenza.