

OGGETTO: Immobile trasferito con atto di transazione e successiva cessione dello stesso. Art. 67, comma 1, lettera b) e lettera l), del TUIR; art. 68, comma 1, del TUIR. Interpello Articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n. 212.

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

Gli istanti chiedono di “avere conferma della propria interpretazione dell’art. 67, comma 1, sub. b) del TUIR, circa la qualità di bene ereditato di un immobile acquisito..... e conseguente esclusione dalla categoria dei redditi diversi soggetti a tassazione.”

Gli interpellanti fanno presente di avere acquistato un immobile sito in .., in seguito ad atto di transazione di una vertenza avente ad oggetto la lesione della quota di eredità loro spettante ex lege in quanto eredi di ALFA. Il detto giudizio si è concluso con la rinuncia allo stesso e con un accordo transattivo con il quale è stata trasferita la proprietà dell'immobile agli interpellanti.

Trascorso un anno dall'acquisizione del bene, gli istanti hanno intenzione di alienare l'immobile e, pertanto, si pone il problema dell'applicazione del citato art. 67, comma 1, lettera b) del TUIR.

In conclusione, gli istanti chiedono di confermare che, ai fini dell'applicazione dell'art. 67, comma 1, lettera b), del TUIR:

non debbano essere considerati redditi diversi soggetti a tassazione le plusvalenze derivanti dalla cessione del bene acquisito a seguito di atto transattivo della vertenza, avente ad oggetto la successione ereditaria;

in via subordinata, confermare che l'esenzione dall'obbligo di tassazione a seguito di donazione sia applicabile anche nel caso in cui il donante abbia acquisito la proprietà del bene a titolo di successione ereditaria, sebbene in un termine inferiore ai cinque anni prescritti dalla normativa.

Dal citato *“atto di transazione e consenso a cancellazione di domanda giudiziale”* sottoscritto dalle parti e allegato all'istanza di interpello, risulta, tra l'altro, che:

- gli istanti, a medesimo titolo di transazione, e quindi a titolo di reciproca concessione, *“riconoscono”* che BETA è unica ed esclusiva proprietaria dell'altro appartamento oggetto dell'asse ereditario;
- al punto 6 della transazione ai *“ fini fiscali le parti dichiarano che il valore di quanto con il presente atto trasferito, senza pagamento di alcun corrispettivo, ma a titolo transattivo, è di complessivi euro”*;
- al successivo punto 8 è convenuto che in *“riferimento al disposto dell'art. 1, comma 497, della legge n. 266 del 23 dicembre 2005, le parti fanno espressa richiesta affinché la base imponibile del presente trasferimento, ai fini dell'imposta di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore dell'immobile, determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del TU 131/1986, indipendentemente dal suddetto valore di transazione pattuito e quindi su un valore catastale di euro, trattandosi di trasferimento a titolo transattivo a favore di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali e per un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze”*;
- al punto 12 le parti convengono che gli istanti *“accettano le disposizioni testamentarie del loro padre a favore di GAMMA, rinunciano*

espressamente all'esperimento dell'azione di riduzione prevista per il caso di eventuali lesioni dei propri diritti di legittima ed alle conseguenti, eventuali azioni restitutorie con riguardo al testamento di cui sopra e comunque in relazione a qualsiasi altra donazione o altra liberalità effettuate nei confronti di qualsiasi altro componente, rinunciando, peraltro, all'esperimento di eventuali azioni di nullità, annullamento e simulazione(..) concernente tale liberalità; a seguito delle reciproche concessioni come sopra effettuate, le parti si dichiarano pienamente soddisfatte, (...)e di non avere più nulla a pretendere, reciprocamente, in relazione alle questioni oggetto di potenziale lite”;

- al punto 14 si legge che quanto *“ricevuto in proprietà, a titolo transattivo, ad uso abitazione e relativa pertinenza, è situato nel Comune di ... e che tale immobile è acquistato come prima casa nel territorio italiano”*.

A seguito di richiesta di documentazione integrativa, gli istanti fanno presente che il valore dichiarato nell'atto di transazione è computato sulla scorta del valore catastale dei due immobili e che dalle allegate visure catastali si evince che all'immobile sito al primo piano è attribuita una rendita catastale di euro ..., mentre per il locale deposito la rendita è di euro Pertanto, concludono gli istanti, il valore di euro, *“dichiarato ai fini fiscali”*, si riferisce ad entrambe le unità (l'immobile e il locale deposito). Gli interpellanti specificano altresì che intendono alienare sia l'immobile che il locale deposito.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Il citato art. 67, comma 1, lettera b) del TUIR stabilisce che non debbano essere considerati redditi diversi, ai fini IRPEF, le plusvalenze realizzate con

l'alienazione dei beni ereditati. L'interpellante ritiene, quindi, che tale principio sia applicabile al caso di specie, sebbene i propri assistiti non siano venuti in possesso del bene con una formale dichiarazione di successione, ma con un atto di transazione del procedimento civile avente ad oggetto i rispettivi diritti di eredi.

L'istante fa, altresì, presente che nel caso in cui non dovesse ritenersi applicabile tale interpretazione, si dovrebbe considerare l'atto di transazione come una donazione, con la conseguenza che il termine di cinque anni deve applicarsi al termine di acquisizione del bene da parte del donante. Nel caso pratico in esame, la donante ha acquisito il bene da un termine inferiore ai cinque anni, ma in ogni caso a titolo di eredità. Pertanto, l'istante ritiene che anche in questo caso l'applicazione della legge sia nel senso di non dover considerare come redditi diversi la plusvalenza realizzata.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'istante chiede di conoscere se debbano essere assoggettati a tassazione le plusvalenze derivanti dalla cessione dei beni acquisiti a seguito di un accordo di transazione concluso in data 2017 tra gli istanti e BETA.

Ciò premesso, va osservato che la transazione (art. 1965 cc) è il contratto col quale le parti, facendosi reciproche concessioni, pongono fine ad una lite già incominciata, come nel caso di specie, o prevengono una lite che può sorgere tra loro. Con le reciproche concessioni si possono creare, modificare o estinguere anche rapporti diversi da quelli che hanno formato oggetto della pretesa e della contestazione delle parti.

Nel caso in esame, mediante la transazione, gli istanti hanno rinunciato a far valere i propri diritti di legittimari pretermessi e rinunciato ad ogni pretesa o azione connessa o derivante dalla successione, a fronte del trasferimento di un immobile ad uso abitazione e del locale deposito, di valore non necessariamente equivalente alla quota di eredità agli stessi teoricamente spettante. Con l'accettazione del trasferimento in proprietà dei suddetti immobili, non si è in

presenza di una divisione dei beni ereditari, ma di una dichiarazione con la quale vengono accettate le disposizioni testamentarie a favore di GAMMA (cfr. punto 12, dell'atto transattivo), con espressa rinuncia all'azione di riduzione in ordine all'eredità.

Infatti, come affermato dalla costante giurisprudenza della Cassazione (per tutte, si veda Cassazione n. 10775 del 3 dicembre 1996), il legittimario non ha la posizione di chiamato all'eredità, quando sia stato pretermesso dal testatore.

Pertanto, poiché gli istanti non hanno assunto la veste di eredi, l'importo di euro che è il valore degli immobili (appartamento e locale deposito) trasferiti a titolo transattivo, valore risultante dal medesimo atto transattivo, costituisce una componente reddituale riconducibile alla disposizione di cui all'art 67, comma 1, lettera l) del TUIR, secondo cui vanno assoggettati a tassazione quali redditi diversi quelli derivanti *“dall'assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere.”*

In altri termini, poiché gli immobili sono stati trasferiti a fronte del preciso impegno assunto dagli istanti di rinunciare all'azione di riduzione dell'eredità e ad ogni azione connessa alla successione (punto 12, dell'atto transattivo) e con l'espressa accettazione delle disposizioni testamentarie lesive, il valore transattivo degli immobili pari ad euro deve essere assoggettato ad IRPEF ai sensi dell'art. 67, comma 1, lettera l), del TUIR.

Gli istanti intendono, altresì, cedere gli immobili prima che siano decorsi i cinque anni e chiedono se la plusvalenza derivante dalla vendita degli immobili sia o meno imponibile.

Al riguardo si osserva quanto segue.

L'art. 67 del DPR 22 dicembre 1986 (TUIR) prevede che: *“Sono redditi diversi se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente: b) 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 (...)"

Il successivo art. 68, comma 1, del TUIR stabilisce che “ *le plusvalenze di cui alle lettere ..b) del comma 1 dell’art. 67 sono costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto ..del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo (...).”*

Sulla base delle osservazioni svolte, posto che la transazione estinguendo la lite, ha creato dei rapporti inter vivos diversi da quelli di successione (e di donazione), si ritiene che la plusvalenza derivante dalla vendita degli immobili acquisiti per effetto dell’atto di transazione (e non a seguito di successione o donazione), sia imponibile ai sensi dell’art. 67, comma 1, lett. b), del TUIR, in quanto realizzata mediante cessione a titolo oneroso di bene immobile acquistato da non più di cinque anni. Ai fini della plusvalenza, si assumerà come prezzo di acquisto dei beni ceduti, il valore degli immobili pattuito a titolo transattivo (euro

Per completezza, si fa presente che, per effetto delle previsioni normative contenute nella legge n. 266 del 2005, art. 1, comma 496, (legge finanziaria per il 2006), è possibile optare per un sistema alternativo di tassazione rispetto a quello previsto dal richiamato art. 67, comma 1, lett. b), del TUIR. Il citato comma 496 prevede, infatti, 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*” (cfr. risoluzione del 21 maggio 2007, n. 105/E).

IL DIRETTORE CENTRALE
Firmato digitalmente