



Cessione di un preliminare di acquisto di un'abitazione: la plusvalenza deve essere tassata

Scritto da: [Avv. Raffaella De Vico](#)

Data: 23 Gennaio 2015

L'Agenzia delle Entrate, nella Risoluzione n. 6 del 19 gennaio 2015, ha risposto ad un interpello relativo al trattamento fiscale delle plusvalenze derivanti dalla cessione di contratti preliminari.

In particolare, nel caso sottoposto all'attenzione dell'Agenzia delle Entrate, l'istante è una persona fisica che non esercita né un'attività di lavoro autonomo, né un'attività d'impresa. Ha stipulato un contratto preliminare con una società per l'acquisto di un'abitazione in un complesso immobiliare in costruzione. Vorrebbe ora procedere alla cessione del preliminare.

Il quesito riguarda il corretto trattamento fiscale da applicare al corrispettivo che potrebbe ricevere in eccedenza rispetto all'acconto versato al momento della stipula del contratto preliminare.

L'Agenzia delle Entrate ha affermato che l'unica categoria di reddito nella quale può essere incluso il corrispettivo percepito dall'istante è la categoria dei redditi diversi di cui all'articolo 67 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi.

L'Agenzia, però, ha ritenuto che il corrispettivo percepito dall'istante non possa essere

ricondotto all'articolo 67, primo comma, lettera b), del TUIR, in quanto tale disposizione prevede la tassazione per il corrispettivo conseguito a seguito della cessione di un bene immobile. In questo caso, invece, la cessione riguarda il contratto preliminare relativo alla compravendita del bene immobile.

Il corrispettivo percepito dall'istante deve, invece, essere ricondotto alla fattispecie di cui all'articolo 67, primo comma, lett. l), del TUIR, nella parte nella quale si riferisce ai corrispettivi percepiti per l'assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere.

Nel caso specifico, infatti, l'istante, cedendo il preliminare, assume l'obbligo di non essere presente al momento della stipula del contratto definitivo e, quindi, di non sottoscrivere il contratto definitivo.

Conseguentemente, il reddito tassabile è determinato dalla differenza tra l'ammontare percepito nel periodo d'imposta e le spese specificamente inerenti alla sua produzione.