

Risposta n. 110/2023

OGGETTO: Trattamento fiscale dei redditi provenienti da alienazione da parte di non residente di immobili situati in Italia

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante dichiara di essersi trasferita in Spagna nel _____ ove è attualmente residente.

L'Istante fa presente di aver venduto, in data XX/YY/2021, un immobile in Italia che era stato acquistato nel 2006. Ciò posto, l'Istante chiede alla scrivente quale Stato, tra lo Stato di residenza e lo Stato di ubicazione dell'immobile ceduto, abbia potestà impositiva sul reddito in esame alla luce delle disposizioni contenute nella Convenzione tra l'Italia e la Spagna per evitare le doppie imposizioni, firmata a Roma l'8 settembre 1977 e ratificata con legge 29 settembre 1980, n. 663 (di seguito la Convenzione o il Trattato internazionale).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che la plusvalenza derivante dalla cessione a titolo oneroso del bene immobile sia soggetta alla disciplina di cui all'articolo 6 (redditi immobiliari), paragrafi 1 e 3, della citata Convenzione.

Pertanto il reddito in esame è sottoposto alla normativa dello Stato contraente in cui tale immobile è situato, ossia alla legislazione del nostro Paese. A giudizio della Contribuente, dalla circostanza che - in applicazione della normativa italiana - non si sia generata una plusvalenza imponibile (stante il decorso del termine di cinque anni tra l'acquisto e la vendita dell'immobile), non può conseguire l'assoggettamento a tassazione della medesima cessione da parte dell'amministrazione fiscale spagnola.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si evidenzia che il presente parere è fornito nel presupposto (qui assunto acriticamente) di una residenza fiscale in Spagna della Contribuente, poiché questa è la fattispecie rappresentata nell'istanza. Sul piano della normativa convenzionale, la plusvalenza realizzata a seguito della cessione di un immobile rientra nell'ambito applicativo dell'articolo 13 (utili di capitale) della citata Convenzione. In particolare, al paragrafo 1, si stabilisce che *"gli utili provenienti dalla alienazione di beni immobili (...) sono imponibili nello Stato contraente dove detti beni sono situati"*. Si evidenzia come la richiamata disposizione convenzionale non implica, tuttavia, l'attribuzione della potestà di imposizione esclusiva sul reddito in esame all'Italia, quale Stato della fonte. Nell'ambito delle Convenzioni per evitare le doppie imposizioni, infatti, la potestà impositiva si ritiene esclusiva, ossia spetta unicamente al Paese della

fonte del reddito o a quello di residenza del Contribuente, allorquando viene utilizzata, relativamente ai redditi considerati, la locuzione "sono imponibili soltanto" in un determinato Paese. Diversamente, qualora sia utilizzata l'espressione "sono imponibili" - ed è quindi omessa la parola "soltanto" - tali redditi sono assoggettati ad imposizione in entrambi gli Stati contraenti il Trattato internazionale. Per mera completezza, si segnala che la medesima interpretazione varrebbe anche nelle ipotesi di applicazione dell'articolo 6, paragrafo 1, della Convenzione, erroneamente richiamato dall'Istante. Da ciò consegue che, ai sensi del citato articolo 13, paragrafo 1, della Convenzione, la plusvalenza in esame ricade sotto la potestà impositiva concorrente di Italia e Spagna, che possono esercitarla secondo le rispettive normative interne dei due Paesi. Per quanto concerne l'Italia, si ricorda che l'articolo 67, comma 1, lettera b), del TUIR limita la rilevanza fiscale alle sole plusvalenze realizzate mediante cessione di beni immobili solo se questi sono stati acquistati o costruiti da non più di cinque anni. Si conferma, dunque, che la plusvalenza realizzata dalla contribuente, a seguito di cessione a titolo oneroso dell'immobile di sua proprietà avvenuta oltre cinque anni dopo l'acquisto, non costituisce un reddito imponibile nel nostro Paese. In conclusione, per le motivazioni sopra esposte e nel presupposto della veridicità e completezza degli elementi descritti dall'Istante, la scrivente ritiene che, in base alla vigente Convenzione con l'Italia, la Spagna abbia potestà impositiva sulla plusvalenza in esame, da esercitarsi secondo quanto previsto dalla normativa interna di tale Stato.

**firma su delega del Direttore Centrale,
Capo Divisione aggiunto
Vincenzo Carbone
Delega n. 324214 del 10 agosto 2022**

**IL CAPO SETTORE
(firmato digitalmente)**