PLUSVALENZE IMMOBILIARI

Aggiornata al 7.2.2024

Sostituisce la Scheda del 24.6.2022

La plusvalenza derivante dalla cessione di beni immobili da parte di persone fisiche private è tassata quale reddito diverso, salvo specifiche situazioni di seguito evidenziate.

Analoghe regole si applicano per le cessioni da parte di società semplici ed enti non commerciali.

Art. 67, comma 1, lett. b), TUIR

FABBRICATI E TERRENI NON EDIFICABILI

Per i fabbricati **non interessati da interventi agevolati con il Superbonus** e per quelli ceduti entro il 31.12.2023 la plusvalenza è tassata soltanto se il fabbricato è stato **acquistato o costruito** da **meno di 5 anni**. In caso di cessione dopo 5 anni pertanto la plusvalenza non è rilevante.

La norma prevede le seguenti **due ipotesi in cui la plusvalenza non è tassata** nemmeno in caso di cessione entro 5 anni dall'acquisto/costruzione:

Risoluzione Agenzia Entrate 30.5.2008, n. 218/E

1. fabbricati (o terreni non edificabili) **acquistati per successione**. Si rammenta che invece è tassata la plusvalenza relativa all'immobile acquistato per donazione;
2. unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo di possesso sono state adibite ad **abitazione principale** da parte del **cedente** o **di un suo familiare**.

   Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente; l'Agenzia delle Entrate ha precisato che la **dimora può non coincidere con le risultanze anagrafiche** purché sia **dimostrabile sulla base di circostanze oggettive**, come ad esempio, l'intestazione delle utenze o l'indicazione del domicilio nella corrispondenza ordinaria.

FAMILIARE (art. 5, TUIR)		
Coniuge	**Parenti entro 3° grado**	**Affini entro 2° grado**
	▪ Genitori ▪ Figli ▪ Fratelli ▪ Nonno - nipote ▪ Zio - nipote	Parenti del coniuge entro 2° grado

In caso di acquisto per donazione, per il computo dei 5 anni si ha riguardo alla **data di acquisto da parte del donante**.

S.O. n. 146.3 RIPRODUZIONE VIETATA

Tutti i diritti riservati Seac - Copia acquistata da

CASI RISOLTI

Di seguito si elencano alcune situazioni risolte in via interpretativa dall'Agenzia Entrate:

1. **Acquisto di nuda proprietà, successivamente diventata piena proprietà** a seguito del decesso dell'usufruttario. Il **termine di 5 anni** decorre dalla **data di acquisto della nuda proprietà** e quindi la cessione non è tassata anche subito dopo l'acquisto della piena proprietà;
2. **Immobile oggetto di frazionamento**. Per il fabbricato che dopo l'acquisto è stato frazionato, la successiva cessione di uno degli immobili risultanti dal frazionamento non è tassabile se l'immobile è stato adibito ad abitazione principale per la maggior parte del periodo;
3. **Decorrenza del termine iniziale di 5 anni**.
   Fabbricato già ultimato: il termine decorre **dalla data di ultimazione** comprovata dalla dichiarazione di fine lavori o, se antecedente, da quella in cui l'immobile è stato locato.
   Fabbricato esistente ma non ultimato: nel caso di fabbricato "rustico" ex art. 2645, co. 6 C.c., il termine decorre **dalla data in cui l'immobile viene ad esistenza** che deve essere comprovata dall'iscrizione in catasto nella categoria F/3 (immobile in corso di costruzione). In tal caso la cessione del "rustico" ricade tra le cessioni di immobili e non di terreni edificabili.
   Passaggio da sfera imprenditoriale a personale da parte dell'imprenditore individuale: non si interrompe il decorso dei 5 anni.
4. **Immobile non abitativo trasformato in abitativo**. Il termine dal quale decorre il quinquennio per la verifica dell'utilizzo per la maggior parte del periodo quale abitazione principale decorre dalla data di iscrizione in catasto come fabbricato abitativo;
5. **Cittadini italiani residenti all'estero**. L'immobile posseduto in Italia non può essere considerato adibito ad abitazione principale propria mentre può essere l'abitazione di un familiare.

Risoluzione Agenzia Entrate 30.5.2008, n. 218/E

Risoluzione Agenzia Entrate 30.5.2008, n. 219/E

Risoluzione Agenzia Entrate 6.6.2008, n. 231/E

Risoluzione Agenzia Entrate 28.1.2009, n. 23/E

Circolare 16.7.1998, n. 188/E, § 5

Risoluzione Agenzia Entrate 21.5.2007, n. 105/E

Risoluzione Agenzia Entrate 8.4.2008, n. 136/E

CESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE E DI CUBATURA

La plusvalenza derivante dalla **cessione del diritto di superficie** configura un **reddito diverso tassabile secondo le regole sopra esposte** a seconda che il diritto di superficie sia costituito su un terreno edificabile, su un fabbricato oppure su un terreno agricolo in quanto in base all'art. 9, co. 5, TUIR, le disposizioni relative alle cessioni a titolo oneroso valgono anche per gli atti che determinano la costituzione o il trasferimento di diritti reali di godimento.

Sulla base della medesima considerazione **è tassabile quale reddito diverso** immobiliare **la cessione della cubatura**, ossia l'atto con il quale è trasferita, quale autonomo diritto, la facoltà di costruire nei limiti della volumetria concessa, ad un altro soggetto e a beneficio del suo fondo. Si rammenta che, dal 2011, la cessione di cubatura è un atto soggetto a trascrizione nei pubblici registri immobiliari.

Norma AIDC 183/2012

FABBRICATI CON INTERVENTI DA SUPERBONUS (CEDUTI DALL'1.1.2024)

È altresì tassata (dall'1.1.2024) la cessione di fabbricati in relazione ai quali siano stati **eseguiti gli interventi agevolati con il cd. superbonus (art. 119, DL 34/2020)** che si siano **conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione**. È dunque possibile che emerga una plusvalenza in relazione ad un fabbricato acquistato da più di 5 anni.

Anche per tale nuova fattispecie sono esclusi gli immobili acquisiti per successione e quelli che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o del minor periodo intercorso.

Art. 67, comma 1, lett. b)-bis, TUIR

TERRENI EDIFICABILI

La cessione di un terreno edificabile comporta **sempre la tassazione dell'eventuale plusvalenza**, a prescindere dall'intervallo temporale trascorso tra acquisto e vendita e dalla circostanza che la proprietà o il diritto reale sia stato acquisito per successione/donazione.

La condizione di edificabilità **va valutata al momento della cessione.**

Per terreno edificabile s'intende quello che in base al piano regolatore adottato dal Comune (PRG), indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'approvazione di strumenti attuativi.

Art. 36, comma 2, DL 223/2006

DETERMINAZIONE DELLA PLUSVALENZA

Le plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili costituiscono un **reddito diverso** tassato per cassa; **non è prevista la tassazione separata**.

È possibile, in sede di rogito notarile, optare per la tassazione della plusvalenza con **imposta sostitutiva del 26%**, anche nel caso di cessione di fabbricato oggetto di Superbonus. In tale ultima ipotesi sono previste disposizioni particolari per il calcolo della plusvalenza.

Tale modalità alternativa di tassazione è esclusa in caso di cessione di terreni edificabili.

Le plusvalenze derivanti dalla **cessione di terreni edificabili** (non assoggettabili a imposta sostitutiva), sono **tassate separatamente**, con facoltà di **optare per la tassazione ordinaria**.

Art. 1, comma 496, L. 266/2005

Art. 17, lett. g-bis), TUIR

S.O. n. 146.3 RIPRODUZIONE VIETATA