STUDIO LEGALE TRIBUTARIO LTD
Avv. Nicola di Stefano
Viale Europa n. 62 – Roma
PEC: avvnicoladistefano@puntopec.it
Fax: 06.9436.8016

Roma, 25 novembre 2026

Plusvalenza da rivendita immobiliare entro cinque anni

Casistica e raccomandazioni operative

Monografia informativa generale

1. Premessa e delimitazione dell'oggetto

La rivendita di un immobile entro cinque anni dall'acquisto o dalla costruzione può generare una plusvalenza imponibile ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche quando il cedente agisce al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa, di arti e professioni. La disciplina opera mediante una presunzione legale collegata al dato temporale della cessione e non richiede, in linea generale, la dimostrazione di un concreto intento speculativo soggettivo.

La materia deve essere esaminata distinguendo la cessione di fabbricati e terreni edificabili, le ipotesi di acquisto per successione o donazione, la destinazione dell'immobile ad abitazione principale, l'acquisto e la vendita di diritti reali, le vendite con riserva di proprietà, le permute di terreno contro immobili da costruire, gli immobili interessati da interventi agevolati con Superbonus e le operazioni poste in essere da soggetti che esercitano un'attività d'impresa.

La presente monografia ha carattere informativo generale. La verifica della concreta imponibilità richiede l'esame dell'atto di provenienza, dell'atto di cessione, della documentazione delle spese, della situazione urbanistica e catastale, della destinazione effettiva dell'immobile e, ove rilevante, della documentazione relativa agli interventi edilizi agevolati.

2. La disciplina ordinaria della rivendita infraquinquennale

L'articolo 67, comma 1, lettera b), del testo unico delle imposte sui redditi considera redditi diversi, al di fuori delle ipotesi relative agli immobili interessati dagli interventi agevolati indicati nella successiva lettera b-bis), le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni. La norma esclude gli immobili 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, siano state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari. La disposizione assoggetta inoltre a imposizione, senza il limite temporale quinquennale, le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. La medesima norma stabilisce che, in caso di immobile ricevuto per donazione, il quinquennio decorre dalla data di acquisto dell'immobile da parte del donante art. 67 TUIR.

La ratio della disciplina è stata individuata dalla Corte di cassazione nell'esigenza di sottoporre a imposizione la ricchezza realizzata mediante operazioni immobiliari temporalmente ravvicinate, assumendo il decorso inferiore a cinque anni quale criterio legale di qualificazione dell'operazione. La presunzione normativa non viene meno per il solo fatto che il contribuente dimostri di avere venduto per ragioni personali, familiari, economiche o contingenti. In Cassazione civile, Sezione tributaria, ordinanza n. 20531 del 2026, la Corte ha richiamato il carattere di "oggettivazione legale" dell'intento speculativo e ha precisato che i motivi della vendita restano, di regola, irrilevanti, salvo che ricorra una specifica causa di esclusione prevista dalla legge.

La plusvalenza è determinata, ai sensi dell'articolo 68, comma 1, del testo unico delle imposte sui redditi, dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, aumentato di ogni altro costo inerente al bene. Per gli immobili ricevuti per donazione, la norma assume come prezzo di acquisto o costo di costruzione quello sostenuto dal donante, aumentato dell'imposta sulle donazioni e degli ulteriori costi successivi inerenti. La documentazione dei costi assume quindi rilievo diretto nella quantificazione della base imponibile art. 68 TUIR.

Tra i costi potenzialmente rilevanti rientrano, quando siano effettivamente inerenti e adeguatamente documentati, le spese notarili relative all'acquisto, le imposte indirette connesse all'acquisto, le spese di intermediazione immobiliare, gli oneri tecnici e le spese di ristrutturazione. L'inerenza non si presume per la sola circostanza che una spesa sia stata sostenuta nel periodo di proprietà: occorre che essa sia riferibile al bene ceduto e che il contribuente ne dimostri l'effettività, l'ammontare e il collegamento con l'immobile.

La Cassazione civile, Sezione tributaria, ordinanza n. 27511 del 2024 ha chiarito che il contribuente che invochi la deducibilità di costi di ristrutturazione deve dimostrarne l'inerenza, ma non è gravato dall'onere di superare una presunzione generale di indeducibilità. Il giudice deve valutare fatture, contratti, pagamenti, dichiarazioni, documentazione tecnica e ogni altro elemento secondo il loro valore complessivo, senza pretendere necessariamente una prova "certa e inconfutabile" e senza escludere una perizia di parte per la sola provenienza unilaterale.

3. Il momento di decorrenza del quinquennio

Il termine quinquennale decorre, in linea generale, dal momento in cui il cedente acquista giuridicamente il diritto di proprietà o altro diritto reale trasferito con la successiva vendita. Non è sufficiente il possesso materiale, l'accatastamento, l'esecuzione di lavori o la presentazione di una domanda amministrativa quando tali elementi non coincidano con l'acquisto del diritto reale.

In Cassazione civile, Sezione V, ordinanza n. 22891 del 2025, la Corte ha ritenuto rilevante la data del rogito con il quale il contribuente aveva acquistato il terreno e il fabbricato, escludendo che il termine potesse decorrere dall'accatastamento del manufatto o dalla sanatoria edilizia. Il principio è stato applicato anche alla costruzione realizzata dal contribuente sul terreno dei genitori, in base alla regola dell'accessione, quando non risultasse un titolo scritto idoneo a costituire un diritto di superficie o a derogare all'effetto previsto dall'articolo 934 del codice civile.

La Cassazione civile, Sezione tributaria, ordinanza n. 20531 del 2026 ha escluso che il completamento di lavori di manutenzione, restauro, ristrutturazione o cambio di destinazione d'uso possa spostare il dies a quo al momento in cui l'immobile diviene concretamente abitabile. La nozione di "costruzione" utilizzata dall'articolo 67 TUIR non può essere estesa fino a ricomprendere ogni intervento edilizio successivo all'acquisto. Ne deriva che il termine decorre dall'acquisto dell'immobile, anche quando il bene richieda lavori rilevanti prima di poter essere utilizzato.

Nel caso di vendita con patto di riservato dominio, il momento rilevante è quello stabilito dalla disciplina civilistica dello schema negoziale. Le Cassazioni civili, Sezione tributaria, ordinanza n. 17165 del 2026 e Cassazione civile, Sezione V, ordinanza n. 18373 del 2026 hanno ritenuto applicabile l'articolo 1523 del codice civile, secondo cui l'acquirente acquista la proprietà con il pagamento dell'ultima rata. Ai fini del quinquennio, quindi, rileva il momento del trasferimento della proprietà e non la sola stipula del contratto, quando le parti abbiano effettivamente adottato lo schema della vendita con riserva di proprietà.

La disciplina non deve essere confusa con quella propria del reddito d'impresa, nella quale l'articolo 109, comma 2, lettera a), TUIR contiene regole specifiche per la competenza delle cessioni immobiliari e precisa che non si tiene conto delle clausole di riserva della proprietà art. 109 TUIR. La qualificazione della fattispecie dipende quindi dalla natura del soggetto cedente e dal regime reddituale applicabile.

4. L'esclusione per l'abitazione principale

L'esclusione dalla tassazione richiede che l'unità immobiliare urbana sia stata adibita ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte del periodo compreso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione. La verifica non riguarda un

periodo astratto di cinque anni, ma il concreto intervallo temporale di possesso del bene. Se l'immobile è stato posseduto per un periodo più breve, la destinazione abitativa deve essere valutata rispetto alla maggior parte di quel periodo.

La Cassazione civile, Sezione VI-5, ordinanza n. 31992 del 2021 ha precisato che il periodo utile decorre dalla data di acquisto in capo al cedente e termina con la rivendita. Non possono essere computati periodi nei quali l'immobile era abitato prima dell'acquisto da parte del soggetto che lo rivende, anche se l'utilizzo precedente riguardava il suo nucleo familiare.

La prova dell'abitazione principale è fondata sull'effettivo utilizzo dell'immobile quale dimora abituale. La residenza anagrafica costituisce un elemento rilevante, ma non è sempre decisiva, e deve essere valutata insieme alle circostanze esteriori che dimostrino la concreta destinazione abitativa. Possono assumere rilievo le utenze domestiche, i consumi, le spese condominiali, la tassa sui rifiuti, il domicilio indicato nella corrispondenza, la presenza stabile di arredi e beni personali, le dichiarazioni di terzi e ogni ulteriore elemento coerente con la dimora abituale.

In Cassazione civile, Sezione VI-5, ordinanza n. 30180 del 2021, la Corte ha riconosciuto la rilevanza di elementi indiziari quali la ricezione della corrispondenza presso l'immobile e le dichiarazioni di terzi, anche in assenza di residenza anagrafica. La Corte ha inoltre ribadito che le dichiarazioni extraprocessuali possono essere utilizzate come elementi indiziari anche quando siano prodotte dal contribuente, nel rispetto della parità delle armi processuali.

La Cassazione civile, Sezione tributaria, ordinanza n. 11786 del 2025 ha sottolineato che la dimora abituale costituisce una situazione di fatto e può essere dimostrata o contestata mediante presunzioni e altri elementi oggettivi. La residenza anagrafica può essere superata da elementi contrari forniti dall'Amministrazione, ma non può essere aprioristicamente ignorata. La stessa pronuncia ha ribadito che l'assenza di un intento speculativo soggettivo non è sufficiente a escludere l'imposizione quando non risultino integrati i requisiti oggettivi dell'abitazione principale.

La Cassazione civile, Sezione tributaria, ordinanza n. 5747 del 2026 ha esaminato una fattispecie nella quale la residenza anagrafica di una familiare era accompagnata da documentazione relativa al pagamento di utenze, bollette e spese condominiali. La Corte ha affermato che gli elementi probatori devono essere valutati nel loro complesso e che, quando le presunzioni risultino contrastanti, non è possibile negare automaticamente la destinazione ad abitazione principale sulla base di un singolo indice.

In Cassazione civile, Sezione tributaria, ordinanza n. 17528 del 2024, la Corte ha valorizzato l'uso effettivo dell'immobile quale dimora abituale, ritenendo che la classificazione catastale non possa prevalere automaticamente sulla situazione concreta.

Il dato catastale può costituire un elemento indiziario, ma non esclude in assoluto la prova dell'effettiva destinazione abitativa quando l'immobile sia oggettivamente utilizzabile come abitazione e tale uso risulti dimostrato da elementi esteriori.

L'orientamento deve essere applicato con cautela. La prova dell'abitazione principale non coincide con la mera allegazione di un'intenzione futura, con il semplice trasferimento formale della residenza o con la presenza occasionale nell'immobile. Occorre ricostruire il periodo di possesso, individuare i mesi di effettiva dimora e conservare una documentazione coerente e temporalmente riferibile all'immobile.

5. Immobili acquisiti per successione e donazione

Gli immobili acquisiti per successione sono esclusi dalla specifica fattispecie di plusvalenza prevista dall'articolo 67, comma 1, lettera b), TUIR. L'esclusione riguarda l'acquisto mortis causa, ma non impedisce che ulteriori vicende traslative, diritti reali acquistati successivamente o diverse operazioni negoziali debbano essere analizzati autonomamente.

Per gli immobili ricevuti per donazione, il termine quinquennale decorre dalla data di acquisto da parte del donante e non dalla data dell'atto di donazione al successivo cedente. Anche il costo fiscalmente riconosciuto segue una regola specifica: si assume il costo sostenuto dal donante, aumentato dell'imposta sulle donazioni e degli altri costi successivi inerenti, secondo l'articolo 68 TUIR art. 68 TUIR.

La documentazione dell'acquisto originario del donante assume quindi rilievo sia per il computo del termine sia per la determinazione della plusvalenza. È opportuno acquisire l'atto di provenienza del donante, gli eventuali atti successivi, la documentazione delle imposte e le fatture relative agli interventi eseguiti dopo la donazione.

6. Nuda proprietà, usufrutto e consolidamento

Le vicende relative alla nuda proprietà e all'usufrutto richiedono di individuare con precisione il diritto reale oggetto dell'acquisto e quello successivamente trasferito. La Cassazione civile, Sezione tributaria, sentenza n. 3614 del 2025 ha esaminato il consolidamento della piena proprietà in capo ai nudi proprietari dopo l'acquisto oneroso dell'usufrutto. La Corte ha affermato che, una volta consolidata la piena proprietà prima della vendita, la successiva cessione deve essere valutata con riferimento al diritto di proprietà trasferito e al relativo valore fiscalmente riconosciuto secondo i criteri applicabili alla fattispecie.

La ricostruzione non può essere effettuata in modo astratto. Occorre esaminare i titoli di acquisto della nuda proprietà e dell'usufrutto, la causa del consolidamento, le date dei trasferimenti, l'eventuale corrispettivo e la data della successiva vendita. La documentazione notarile deve consentire di distinguere il mero evento estintivo dell'usufrutto dall'acquisto oneroso di un diritto reale ulteriore.

7. Terreni edificabili e terreni lottizzati

La cessione di un terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita è fiscalmente distinta dalla cessione di un terreno interessato da lottizzazione o da opere dirette a renderlo edificabile. La prima fattispecie è prevista dall'articolo 67, comma 1, lettera b), TUIR ed è imponibile indipendentemente dal decorso del quinquennio. La seconda è prevista dalla lettera a) della stessa disposizione e presuppone una fattispecie a formazione progressiva, nella quale alla lottizzazione o all'esecuzione delle opere deve seguire la vendita art. 67 TUIR.

La Cassazione civile, Sezione VI-5, ordinanza n. 24972 del 2021 ha chiarito che la cessione di terreni già edificabili secondo gli strumenti urbanistici rappresenta la regola rispetto alla fattispecie della lottizzazione, che riguarda invece i terreni non ancora suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo la disciplina urbanistica vigente al momento della cessione. La qualificazione richiede un accertamento concreto della situazione urbanistica.

La Cassazione civile, Sezione tributaria, sentenza n. 9947 del 2024 ha ribadito che un terreno può essere considerato giuridicamente lottizzato quando l'autorità competente abbia emesso la necessaria autorizzazione mediante l'approvazione della delibera consiliare, senza che sia indispensabile la successiva stipula della convenzione urbanistica. Può essere sufficiente anche un'attività tecnica diretta al frazionamento o a rendere possibile l'utilizzazione edificatoria, purché anteriore alla vendita.

La Cassazione civile, Sezione tributaria, ordinanza n. 9698 del 2025 ha precisato che la rivalutazione monetaria prevista dall'articolo 68, comma 2, TUIR per i terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria non si applica ai terreni rientranti nella fattispecie della lottizzazione di cui all'articolo 67, comma 1, lettera a). La corretta qualificazione urbanistica e fiscale incide quindi anche sulla determinazione del costo di acquisto.

La giurisprudenza più recente ha distinto il terreno edificabile già edificato dalla cessione di un terreno non edificato. In Cassazione civile, Sezione tributaria, ordinanza n. 8531 del 2025 e Cassazione civile, Sezione V, ordinanza n. 26375 del 2026, la Corte ha escluso che la cessione di un fabbricato possa essere riqualificata come cessione del terreno edificabile sottostante soltanto perché il fabbricato potrebbe essere demolito e ricostruito, oppure perché il lotto conserva una capacità edificatoria residua. L'alternativa tra terreno edificato e terreno non edificato non consente di costruire una categoria intermedia fondata su intenzioni future dell'acquirente o su una mera potenzialità teorica.

8. Permuta di terreno contro immobili da costruire

Nella permuta di un terreno presente contro immobili futuri, la plusvalenza si collega al momento nel quale la cosa futura viene ad esistenza ed entra nel patrimonio del cedente. La Cassazione civile, Sezione tributaria, ordinanza n. 7091 del 2026 ha richiamato gli

articoli 1472 e 1555 del codice civile e ha individuato il momento fiscalmente rilevante nella conclusione del processo edificatorio nelle sue componenti essenziali, vale a dire nella realizzazione delle strutture fondamentali, non necessariamente nella successiva consegna degli immobili.

Lo stesso criterio è stato ribadito dalla Cassazione civile, Sezione tributaria, ordinanza n. 30938 del 2024, secondo cui non assumono valore decisivo né l'identificazione catastale né la consegna successiva del bene. La data di realizzazione delle strutture essenziali incide sull'individuazione dell'anno d'imposta e sulla tempestività dell'accertamento, poiché i criteri legali di competenza temporale non possono essere spostati a discrezione delle parti o dell'Amministrazione.

In tali operazioni devono essere esaminati il contratto di permuta, le clausole relative al trasferimento, gli stati di avanzamento dell'edificazione, i titoli edilizi, la documentazione del direttore dei lavori e il momento nel quale il bene futuro abbia raggiunto una consistenza giuridicamente e materialmente rilevante.

9. Immobili interessati dal Superbonus

L'articolo 67, comma 1, lettera b-bis), TUIR prevede una disciplina distinta per le plusvalenze realizzate mediante cessione onerosa di immobili in relazione ai quali il cedente o altri aventi diritto abbiano eseguito interventi agevolati ai sensi dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, conclusi da non più di dieci anni alla data della cessione. Sono esclusi gli immobili acquisiti per successione e quelli adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione oppure, se tra acquisto o costruzione e vendita è decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo art. 67 TUIR.

La disciplina decennale non deve essere confusa con la regola ordinaria quinquennale. Occorre verificare la data di conclusione degli interventi, la tipologia degli interventi, il soggetto che li ha eseguiti, il titolo di acquisto dell'immobile, la destinazione ad abitazione principale e la data della cessione.

L'articolo 68 TUIR contiene specifiche regole per la determinazione dei costi inerenti. Quando gli interventi si siano conclusi da non più di cinque anni alla data della cessione, non si tiene conto delle spese relative agli interventi agevolati se il contribuente ha fruito dell'incentivo nella misura del 110 per cento e ha esercitato le opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge n. 34 del 2020. Quando gli interventi si siano conclusi da più di cinque anni, si tiene conto del 50 per cento di tali spese nei medesimi presupposti. Per gli immobili acquisiti o costruiti da oltre cinque anni, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione è rivalutato secondo la variazione dell'indice dei prezzi al consumo, nei limiti previsti dalla norma art. 68 TUIR.

La documentazione necessaria comprende, in particolare, i titoli edilizi o le dichiarazioni sostitutive ove ammesse, le fatture, i bonifici, le asseverazioni, i visti di conformità, la documentazione condominiale, le comunicazioni all'Agenzia delle entrate e le attestazioni di conclusione dei lavori. L'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020 disciplina le opzioni per lo sconto in fattura e la cessione del credito, nonché gli obblighi documentali e le ipotesi di recupero della detrazione non spettante art. 121 D.L. n. 34/2020.

La disciplina della plusvalenza immobiliare e quella della circolazione dei crediti d'imposta sono piani distinti. Le controversie contrattuali tra cedente e cessionario del credito, pur potendo essere connesse alla documentazione dei lavori, non sostituiscono la verifica fiscale richiesta dall'articolo 67, comma 1, lettera b-bis), TUIR. Le pronunce civili relative ai contratti di cessione del credito devono pertanto essere utilizzate con cautela e soltanto per i profili contrattuali, non come prova della sussistenza della plusvalenza o dei presupposti fiscali dell'agevolazione.

10. Distinzione tra reddito diverso e reddito d'impresa

La disciplina dell'articolo 67 TUIR riguarda le plusvalenze realizzate al di fuori dell'esercizio di imprese commerciali. Quando la vendita è effettuata da un soggetto esercente attività d'impresa, la qualificazione fiscale dipende dalla natura del bene e dall'attività concretamente svolta.

Per le società di capitali opera il principio di attrazione nel reddito d'impresa. La Cassazione civile, Sezione tributaria, ordinanza n. 29224 del 2024 ha affermato che il reddito complessivo delle società di capitali è reddito d'impresa, indipendentemente dalla fonte oggettiva della componente reddituale. La plusvalenza derivante dalla cessione di un immobile da parte della società non può quindi essere qualificata come reddito diverso ai sensi dell'articolo 67 TUIR.

Occorre inoltre distinguere gli immobili-merce dagli immobili patrimoniali e strumentali. La Cassazione civile, Sezione tributaria, ordinanza n. 25550 del 2024 ha precisato che l'immobile destinato al mercato della compravendita costituisce bene-merce e che il corrispettivo della cessione concorre alla formazione del reddito d'impresa quale ricavo, non come semplice plusvalenza patrimoniale. La mancata contabilizzazione del bene tra le rimanenze non è sufficiente, da sola, a modificarne la natura sostanziale.

Nel caso di persona fisica, una singola vendita non determina automaticamente l'esercizio di un'attività d'impresa, ma la qualificazione può cambiare quando emergano organizzazione, abitualità, pluralità di operazioni, acquisto programmato per la rivendita, frazionamento, interventi diretti alla valorizzazione e altre circostanze rivelatrici di un'attività commerciale. La valutazione deve essere condotta sulla base della storia complessiva delle operazioni e della documentazione disponibile.

11. Il valore probatorio della documentazione

La principale cautela preventiva consiste nel predisporre una ricostruzione documentale completa prima della vendita. Devono essere raccolti l'atto di acquisto, eventuali atti di donazione o successione, la documentazione del donante, le fatture e i pagamenti delle spese inerenti, gli atti urbanistici, le visure catastali storiche, i titoli edilizi, la documentazione relativa alla residenza e alla dimora abituale, le utenze, le spese condominiali, i contratti di locazione e la documentazione Superbonus.

Per la prova dell'abitazione principale è opportuno conservare una serie coordinata di elementi, evitando di fondare la dimostrazione su un singolo documento. La residenza anagrafica può essere importante, ma il giudizio deve considerare l'effettività della dimora. Utenze con consumi compatibili, corrispondenza, spese condominiali, documentazione sanitaria o scolastica collegata all'indirizzo, dichiarazioni di terzi e altri elementi temporalmente riferibili al periodo di possesso possono concorrere alla prova.

Per la prova dei costi, la documentazione deve consentire di collegare ogni spesa all'immobile ceduto, al periodo di proprietà e all'effettivo pagamento. Fatture generiche, pagamenti privi di causale, documentazione intestata a soggetti diversi dal proprietario e perizie non accompagnate da elementi oggettivi possono essere contestati quanto all'inerenza o all'effettività.

12. Raccomandazioni per la verifica preventiva

Prima di stipulare la vendita è opportuno ricostruire cronologicamente tutte le vicende del bene, indicando la data di ciascun acquisto, donazione, successione, consolidamento, costruzione, intervento edilizio e cessione. La data da utilizzare ai fini del termine quinquennale non deve essere individuata sulla base del solo catasto o della sola data di fine lavori, ma attraverso la verifica del titolo giuridico di acquisto e della natura del diritto trasferito.

È opportuno verificare separatamente se l'immobile ricada nella disciplina ordinaria quinquennale o nella disciplina decennale degli immobili interessati dal Superbonus. Nel secondo caso, la verifica deve comprendere anche la data di conclusione degli interventi, la percentuale dell'agevolazione utilizzata, l'eventuale esercizio dello sconto in fattura o della cessione del credito e il regime dei costi previsto dall'articolo 68 TUIR.

Quando l'immobile è stato adibito ad abitazione principale, è opportuno calcolare la maggior parte del periodo effettivo intercorrente tra acquisto o costruzione e cessione, distinguendo i periodi di effettiva disponibilità, locazione, ristrutturazione, inagibilità e dimora abituale. La documentazione deve essere predisposta prima della vendita, in modo da poter essere utilizzata nella dichiarazione dei redditi o in eventuali interlocuzioni con l'Amministrazione finanziaria.

Per i terreni è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica e ricostruire gli strumenti urbanistici vigenti alla data della cessione. La verifica deve stabilire se il terreno fosse già suscettibile di utilizzazione edificatoria, se fosse stato interessato da una lottizzazione o da attività tecniche dirette a renderlo edificabile, oppure se fosse già edificato e oggetto di cessione come fabbricato. La mera previsione di demolizione e ricostruzione non consente automaticamente di trasformare fiscalmente la cessione di un fabbricato nella cessione del terreno edificabile sottostante.

La possibilità di applicare un'imposta sostitutiva mediante il notaio deve essere valutata in relazione alla fattispecie concreta, alla natura del cedente, al tipo di immobile e alle modalità di dichiarazione della plusvalenza. La scelta non sostituisce la ricostruzione della base imponibile e non elimina l'esigenza di conservare la documentazione dei costi e delle cause di eventuale esclusione.

13. Fonti e verifica dell'attendibilità dei richiami giurisprudenziali

I riferimenti normativi utilizzati nella presente monografia sono stati verificati sui testi normativi disponibili e sono riportati mediante collegamenti diretti alle disposizioni richiamate. Le pronunce di legittimità citate sono state selezionate sulla base della pertinenza rispetto alle singole questioni e, per ciascuna di esse, sono stati verificati gli estremi identificativi, l'organo giudicante, l'anno, il tipo di provvedimento e il contenuto disponibile.

Le formulazioni relative ai principi giurisprudenziali sono parafrasi del contenuto delle decisioni, mentre le eventuali espressioni tra virgolette sono riportate soltanto quando risultano dal testo originale disponibile. Le sentenze richiamate nella motivazione di altre pronunce non sono state presentate come autonomamente esaminate se non è stato acquisito il relativo testo; in tali casi il richiamo è stato utilizzato nei limiti in cui risulta dalla decisione direttamente verificata.

La giurisprudenza di merito non è stata presentata come uniforme né esaustiva. La ricostruzione privilegia le pronunce della Corte di cassazione in materia tributaria, integrate, quando necessario, dal dato normativo e dai principi probatori applicati nei giudizi fiscali. L'esistenza di un orientamento giurisprudenziale non esclude la necessità di verificare i fatti e la documentazione del singolo caso.

14. Clausola finale di aggiornamento

La presente monografia è datata 25 novembre 2026 ed è redatta sulla base della normativa e della giurisprudenza verificate alla medesima data. La disciplina delle plusvalenze immobiliari, in particolare quella relativa agli immobili interessati da interventi agevolati e alla circolazione dei crediti d'imposta, è soggetta a modifiche legislative, interpretazioni amministrative e nuovi orientamenti giurisprudenziali. Il

contenuto dovrà pertanto essere aggiornato prima del suo utilizzo in relazione a operazioni, dichiarazioni, accertamenti o contenziosi successivi alla data indicata.

Lo Studio legale tributario Avv. Nicola di Stefano è specializzato nella materia delle plusvalenze immobiliari e della relativa fiscalità. Prenota un appuntamento a studio o richiedi un parere legale scritto in riferimento al tuo specifico caso.

Roma-Milano, 25 novembre 2026

Avv. Nicola di Stefano

Tutti i diritti riservati. / All rights reserved