

Cessione di immobile ristrutturato: decorrenza del quinquennio

di [Giuseppe Rebecca](#)

Pubblicato il 13 Gennaio 2023

Nel caso di una **ristrutturazione edilizia, seguita da una vendita dell'immobile**, la eventuale applicazione dell'**articolo 67 del TUIR** considera sempre, come termine iniziale della **decorrenza del quinquennio**, l'**acquisto originario**, a nulla influenzando i lavori effettuati.

Cessione da parte di un imprenditore di immobile ristrutturato: art. 67 TUIR

In questo intervento analizziamo il **trattamento fiscale, ai fini dell'articolo 67 del TUIR di una vendita, da parte di un non imprenditore, di un immobile ristrutturato.**

La cessione da parte di un non imprenditore (persone fisiche, società semplici e enti non commerciali) di un immobile nel quinquennio dall'acquisto costituisce sempre operazione tassata; si tratta infatti di un reddito diverso, ex art. 67 del TUIR.

Nel caso di **cessione di fabbricati costruiti ex novo dal cedente**, eventualmente anche mediante contratti di appalto a terzi per l'esecuzione delle relative opere, quale termine iniziale ai fini del calcolo del quinquennio si considera quello di ultimazione della costruzione.

Infatti, come previsto dall'art. 67 comma 1 lett. b) del TUIR, la cessione a titolo oneroso di immobili diversi dalle aree fabbricabili genera un reddito diverso imponibile, allorché:

- la vendita avvenga entro cinque anni dalla costruzione o dall'acquisto;
- il corrispettivo percepito superi il costo storico di acquisto o costruzione.



Il parere dell'Agenzia Entrate

Qualora invece si sia in presenza di una **ristrutturazione**, e quindi con **immobile già preesistente**, oggetto appunto di ristrutturazione, **la decorrenza del quinquennio non viene differita al termine dei lavori**.

In questo senso vedasi la [risposta ad interpello n. 560 del 18 novembre 2022](#) da parte dell'Agenzia delle Entrate.

In tale risposta è precisato che la rat

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento