

# Plusvalenze da cessione immobili e terreni nella dichiarazione relativa all'anno 2023

di [Fabio Balestra](#)

Publicato il 30 Aprile 2024

Nel nostro sistema tributario, la tassazione sulle plusvalenze da cessione di immobili si applica solo se la vendita avviene entro cinque anni dall'acquisto, per contrastare le operazioni speculative. Superato questo termine, le cessioni di immobili non sono tassate, eccezion fatta per i terreni edificabili, che generano sempre plusvalenze tassabili. In questo contributo tralascieremo le novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2024 in tema di cessione di immobili soggetti a superbonus, per occuparci esclusivamente delle vendite avvenute nel 2023.

Nel nostro sistema tributario, la **tassazione della plusvalenza derivante dalla cessione di beni immobili detenuti da persone fisiche** riguarda soltanto le cessioni intervenute nei cinque anni dall'acquisto. In buona sostanza la tassazione è prevista solo per le operazioni speculative (quelle effettuate nei cinque anni dall'acquisto). Quindi, in tutti i casi in cui la cessione avvenga in un arco temporale più lungo dei cinque anni la vendita di un terreno agricolo o di un immobile non è mai soggetta a tassazione. Fanno

eccezione le cessioni di terreni edificabili o lottizzati in riferimento ai quali le vendite danno sempre origine a plusvalenze tassabili. Le novità relative alle cessioni di immobili oggetto di superbonus introdotte dalla Legge di Bilancio 2024 sono in vigore dall'1.1.2024 e dunque non saranno oggetto della presente trattazione che vuole esaminare invece gli **aspetti fiscali delle vendite avvenute nel 2023**.



## Plusvalenza da cessione immobili e terreni: alcune premesse

L'articolo 67, comma 1 lett. b), TUIR dispone che rientrano tra i **redditi diversi**, se non costituiscono redditi di capitale, ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente,

*“le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli 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 sono state adibite ad abitazione principale del cedente e dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre alla data di acquisto da parte del donante”.*

Qualora dunque l'**intervallo temporale** tra l’acquisto e la cessione dell’immobile o del terreno agricolo sia **inferiore a 5 anni** emerge un **intento speculativo** in capo alla persona fisica che dovrà dunque dichiarare il reddito derivante dalla vendita in misura pari alla differenza positiva fra il valore di vendita e il valore di acquisto. Nel caso di cessione di terreno edificabile l’intento speculativo è considerato dalla norma sempre presente. I **soggetti** che possono realizzare tali tipi di reddito sono:

- persone fisiche;
- società semplici;
- enti non commerciali.

*Nota bene: In nessun caso si produce reddito diverso qualora la plusvalenza sia realizzata nell’esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo.*

Le **plusvalenze immobiliari** elencate d

## 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