

Cessione immobili: variazione catastale irrilevante sul computo del quinquennio

di [Fabio Balestra](#)

Publicato il 11 Febbraio 2025

La determinazione della plusvalenza imponibile in caso di cessione di un immobile prevede la tassazione del reddito derivante dalla vendita di immobili acquistati o costruiti da meno di cinque anni. Un aspetto di particolare interesse riguarda l'incidenza delle variazioni catastali sul computo di tale quinquennio, specialmente nei casi in cui l'immobile abbia subito un cambio di destinazione d'uso senza opere. L'Agenzia delle Entrate ha recentemente chiarito che la semplice modifica della categoria catastale non costituisce un nuovo atto di acquisto e, pertanto, non comporta il riavvio del termine quinquennale per la determinazione della plusvalenza.

Plusvalenze immobiliari: normativa, superbonus e computo del quinquennio

L'articolo 67, comma 1 lett. b), del 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”.

Ne consegue che le plusvalenze derivanti dalla cessione di beni immobili sono redditi diversi se la cessione è effettuata **prima del decorso di un quinquennio dall'acquisto** o dalla costruzione dell'immobile. La plusvalenza **non è invece tassabile**, indipendentemente dal decorso del predetto quinquennio, qualora l'immobile sia **pervenuto per successione** ovvero qualora l'immobile sia stato **adibito**, per la m

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