

# Plusvalenze da cessioni immobiliari e concetto di abitazione principale

di [Giovambattista Palumbo](#)

Pubblicato il 11 Giugno 2025

Quando si vende un immobile entro cinque anni dall'acquisto, la plusvalenza è sempre tassata? Non necessariamente. Se si tratta della prima casa, l'esenzione IRPEF può scattare, ma a una condizione cruciale: conta dove si è vissuto, non solo cosa dice l'anagrafe. La Cassazione svela cosa fa davvero la differenza.

## Plusvalenze immobiliari e abitazione principale: la Cassazione chiarisce

Le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di un'unità immobiliare urbana acquisita da meno di cinque anni in base a un titolo diverso dalla

**successione** non costituiscono reddito tassabile nel caso in cui il cedente abbia effettivamente adibito l'immobile a propria abitazione principale. Ai fini dell'esenzione da imposizione il legislatore ha inteso attribuire esclusivo rilievo alla situazione di fatto, consistente nella dimora abituale in un determinato immobile, anche a prescindere dalle risultanze anagrafiche. La Corte di Cassazione ha chiarito il **concetto di abitazione principale** ai fini della

**esenzione da tassazione per le plusvalenze da cessioni immobiliari.**



## Il caso: accertamento di plusvalenza su compravendita immobiliare

Nel caso in esame, l'**Agenzia delle Entrate** aveva emesso un avviso di accertamento con il quale recuperava a tassazione, ai fini IRPEF, la plusvalenza realizzata nel 2009 a seguito della cessione a titolo oneroso di un bene immobile acquistato l'anno precedente a un prezzo notevolmente inferiore. A fondamento della propria pretesa l'Ufficio rilevava che l'immobile in questione non era stato adibito ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, per cui doveva escludersi che la plusvalenza conseguita fosse esente da imposizione ai sensi dell'art

## 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