

Plusvalenza sulla vendita di un immobile: quando si paga e come evitarla

8 Maggio 2026

Vendere un immobile a un prezzo superiore a quello d'acquisto può generare una **plusvalenza** tassabile. Ma non sempre: la normativa italiana prevede esenzioni importanti che, nella maggior parte dei casi di vendita della propria abitazione, azzerano l'imposta. Capire in anticipo se e quanto si paga è essenziale per non avere sorprese al momento del rogito. Vediamo le regole, le eccezioni e le strategie legittime per ridurre il prelievo.

In sintesi: la plusvalenza si tassa solo se l'immobile è venduto entro 5 anni dall'acquisto. Sono esenti gli immobili ricevuti per successione e quelli usati come abitazione principale per la maggior parte del periodo di possesso.

Che cos'è la plusvalenza immobiliare

La plusvalenza è la differenza positiva tra il **prezzo di vendita** e il **prezzo di acquisto** (o il costo di costruzione), aumentato dei costi inerenti documentabili: imposte pagate all'acquisto, spese notarili, costi di intermediazione, spese per interventi incrementativi sull'immobile. Sul piano fiscale è considerata un "reddito diverso" e, quando tassabile, concorre alla formazione del reddito.

La regola dei 5 anni

Il principio cardine: la plusvalenza è tassabile **solo se l'immobile viene ceduto entro 5 anni dalla data di acquisto o costruzione**. Trascorso questo termine, la vendita non genera mai materia imponible, indipendentemente dal guadagno realizzato. È la ragione per cui, spesso, attendere il superamento del quinquennio è la forma di pianificazione più semplice ed efficace.

I casi di esenzione (anche entro i 5 anni)

Anche vendendo prima dei 5 anni, la plusvalenza **non è dovuta** in questi casi:

- **Abitazione principale:** l'immobile è stato adibito ad abitazione principale del cedente o di un suo familiare per la maggior parte del periodo intercorso tra acquisto e vendita.
- **Immobili pervenuti per successione:** la cessione di un bene ereditato non genera mai plusvalenza tassabile, anche se venduto subito.
- **Immobili ricevuti per donazione:** in questo caso si guarda alla data di acquisto del donante. Se sono passati più di 5 anni da quando il donante lo aveva acquistato, non c'è tassazione.

Attenzione alle ristrutturazioni con superbonus: negli ultimi anni il legislatore ha introdotto regole specifiche per le plusvalenze sugli immobili oggetto di interventi agevolati. Se hai venduto un immobile ristrutturato con incentivi edilizi, fai verificare la tua posizione a un commercialista perché il quadro è più articolato.

Come si tassa la plusvalenza

Quando la plusvalenza è imponibile, hai due alternative:

1. **Tassazione ordinaria IRPEF:** la plusvalenza si somma agli altri redditi e sconta l'aliquota marginale, che può arrivare a percentuali elevate per i redditi alti.
2. **Imposta sostitutiva del 26%:** puoi chiedere al notaio, in sede di rogito, l'applicazione di un'imposta sostitutiva con aliquota fissa del 26% sulla sola plusvalenza. È quasi sempre conveniente per chi ha redditi medio-alti, perché evita di far salire l'aliquota marginale.

Esempio di calcolo

Acquisto di un appartamento (non abitazione principale) a 200.000 € nel 2024, rivenduto a 250.000 € nel 2026 (entro i 5 anni). Spese documentate per acquisto e interventi: 20.000 €.

- Plusvalenza = $250.000 - (200.000 + 20.000) = 30.000 \text{ €}$
- Con imposta sostitutiva 26% → imposta = **7.800 €**

Se lo stesso immobile fosse stato l'abitazione principale del venditore per la maggior parte del periodo, oppure venduto dopo 5 anni, l'imposta sarebbe stata **zero**.

Strategie legittime per ridurre il prelievo

- **Attendere il quinquennio** quando possibile: è la via più sicura per azzerare l'imposta.
- **Documentare ogni costo incrementativo:** fatture di ristrutturazione, oneri di acquisto e intermediazione riducono la base imponibile. Conserva tutto.
- **Valutare l'imposta sostitutiva al 26%** in sede di rogito se la vendita è imponibile e hai redditi elevati.
- **Verificare i requisiti di "abitazione principale"** con il professionista: spesso l'esenzione c'è e non viene sfruttata per disinformazione.

Domande frequenti

Se vendo la mia abitazione principale entro 5 anni pago la plusvalenza? No, se l'immobile è stato la tua abitazione principale (o di un familiare) per la maggior parte del periodo di possesso, sei esente anche entro i 5 anni. Un immobile ereditato e poi rivenduto subito è tassato? No. Gli immobili pervenuti per successione non generano mai plusvalenza tassabile. Conviene l'imposta

sostitutiva del 26%? Quasi sempre per chi ha redditi medio-alti, perché evita che la plusvalenza faccia salire l'aliquota IRPEF marginale. Va richiesta al notaio in sede di rogito. Le spese di ristrutturazione riducono la plusvalenza? Sì, i costi incrementativi documentati aumentano il costo d'acquisto e quindi riducono la plusvalenza imponibile, con alcune particolarità per gli interventi agevolati.

Contenuto a finalità informativa, aggiornato alla normativa vigente e revisionato dalla redazione. Non sostituisce il parere di un commercialista. Per la tua situazione specifica richiedi l'[audit patrimoniale gratuito](#).

Difesa Patrimonio ·

<https://difesapatrimonio.demo1.it/blog/plusvalenza-sulla-vendita-di-un-immobile-quando-si-paga-e-come-evitarla/>