



IMPOSTA SOSTITUTIVA SULLE PLUSVALENZE DA CESSIONE IMMOBILIARE

2026

Nel caso di cessione a titolo oneroso di beni immobili nelle ipotesi considerate dall'art. **67, primo comma, lett. b) e lett. b-bis** del T.U.I.R. di cui al DPR. 917/1986 **la plusvalenza** (cioè la differenza tra il prezzo di acquisto o di costruzione aumentato di ogni altro costo inerente ed il prezzo di rivendita) costituisce reddito imponibile, e quindi deve essere denunciata nella **dichiarazione dei redditi**. In alternativa l'**art. 1 comma 496 legge 23 dicembre 2005 n. 266** (legge finanziaria 2006), così come modificato dall'art. 2 comma 21 della legge 286/2006 (collegato fiscale alla finanziaria 2007) e dall'art. 1 comma 310 legge 296/2006 (finanziaria 2007) consente di assoggettare tale plusvalenza, peraltro solo nel caso di fabbricati acquistati o costruiti da meno di cinque anni e di terreni non edificabili acquistati da meno di cinque anni, ad **un'imposta sostitutiva** sul reddito.

La legge finanziaria 2020, art. 1, c. 695, legge 27 dicembre 2019 n. 160 (*pubblicata in G.U. n. 304 del 30 dicembre 2019 supplemento ordinario n. 45/L*) ha modificato, con effetto dal 1° gennaio 2020, la misura di questa imposta sostitutiva, portandola dal 20% (in vigore sino al 31 dicembre 2019) al **26%** (applicabile per i trasferimenti posti in essere a partire dal 1° gennaio 2020).

L'imposta sostituiva, nella misura del **26%**, si applica solo nel caso di cessione di fabbricati o terreni non edificabili. Nel caso invece di cessione di terreni edificabili, che ai sensi dell'art. 67 lett. b) TUIR generano in ogni caso plusvalenza, a prescindere dal titolo di acquisto e dall'epoca di acquisto, il contribuente non può avvalersi dell'imposta sostitutiva del 26%, ma dovrà denunciare la plusvalenza così realizzata nella dichiarazione dei redditi.

In realtà la norma dell'art. 1 comma 496 legge 266/2005 fa riferimento alle cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, e tra gli immobili così genericamente indicati dalla norma in commento ben si potrebbero far rientrare anche i terreni edificabili acquistati da meno di cinque anni. Senonché nella struttura della disposizione dell'art. 67 lett. b) TUIR, della quale la norma in commento costituisce una deroga, risulta chiaramente che l'espressione "*immobili acquistati o costruiti da meno di cinque anni*" si riferisce ai soli fabbricati e terreni non edificabili ma non anche ai terreni a destinazione edificatoria, menzionati in via autonoma nell'ultimo periodo del medesimo art. 67 lett. b), in contrapposizione proprio agli "*immobili acquistati o costruiti da meno di cinque anni*" come l'utilizzo della congiunzione "*nonché*" fa trasparire. Tant'è vero che nel testo originario dell'art. 1 comma 496 legge 266/2005 il legislatore nel prevedere la deroga alla disciplina di cui all'art. 67 lett. b) TUIR aveva fatto riferimento oltre che alle cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni anche alle cessioni di terreni edificabili, con ciò lasciando intendere che quest'ultima fattispecie non era già ricompresa nella prima.



Dal 1° gennaio 2007, a seguito della modifica introdotta all'art. 1 comma 496 legge 266/2005 (con l'eliminazione del riferimento specifico ai terreni suscettibili di destinazione edificatoria), non ci si può più avvalere dell'imposta sostitutiva in caso di cessione di terreni edificabili. Tale esclusione è stata, inoltre, espressamente confermata nelle istruzioni alla compilazione del modello per la comunicazione, da parte dei Notai, all'Agenzia delle entrate dei dati relativi alle cessioni immobiliari per le quali il cedente si è avvalso dell'imposta sostitutiva, istruzioni approvate con provvedimento del direttore della Agenzia delle Entrate n. 2006/133524 emanato in data 12 gennaio 2007.

Questi sono i presupposti per l'applicabilità della disciplina in tema di imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari introdotta dalla legge 266/2005 e s.m.i.:

Presupposto soggettivo:

Il cedente deve essere un soggetto IRPEF, che non agisce nell'esercizio di impresa e/o professione, per il quale la plusvalenza realizzata costituisca un "reddito diverso": infatti la norma in oggetto fa espresso riferimento all'art. 67 del T.U.I.R. norma che a sua volta disciplina i cd. "Redditi diversi" ossia i redditi assoggettati ad Imposta sul reddito delle persone fisiche che non costituiscano redditi di capitale ovvero che "*non siano conseguiti nell'esercizio di arti o professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice...*". Resta pertanto esclusa l'applicazione di detta disciplina nei seguenti casi:

- cessioni nelle quali parte cedente sia una società di capitali, una società cooperativa, un ente pubblico o comunque un ente che sia soggetto ad IRES (*Imposta sul reddito delle società*)
- cessioni nelle quali parte cedente sia un soggetto che agisca nell'esercizio della propria attività di impresa o professionale (ad esempio un imprenditore individuale: in questo caso infatti la plusvalenza costituisce "*reddito di impresa*").

Presupposto oggettivo:

Oggetto di cessione debbono essere

A) i beni considerati nell'art. **67 primo comma lett. b) del T.U.I.R.** norma espressamente richiamata dall'art. 1 comma 496 legge 266/2005, **esclusi**, peraltro, a seguito della modifica portata dalla *legge finanziaria 2007*, i **terreni edificabili**, e più precisamente:

-- **i fabbricati** di ogni tipo e con qualsiasi destinazione acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi, peraltro quelli acquisiti per successione, quelli acquisiti per donazione, purchè siano trascorsi più di cinque anni tra la data di cessione e la data di acquisto da parte del donante 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 o dei suoi familiari;

-- **i terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria** secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, acquistati da non più di cinque anni, esclusi, peraltro, quelli acquisiti per successione o donazione

ATTENZIONE: la donazione non costituisce più provenienza "annulla plusvalenze" per le fattispecie di cui all'art. 67, c. 1, lett. b), qualora non siano decorsi più di cinque anni tra la data di alienazione dei beni da parte del donatario e la data del loro acquisto da parte del donante: in



pratica viene riconosciuta alla donazione avente per oggetto detti immobili una sorta di "neutralità" fiscale. (art. 67, lett. b, TUIR come modificato dall'art. 37, c. 38, D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con legge 4 agosto 2006 n. 248).

B) i beni considerati nell'art. **67 primo comma lett. b-bis** del **T.U.I.R.** (per effetto del disposto dell'art. 1, c. 65, legge 30/12/2023, n. 213, legge finanziaria per il 2024) il quale stabilisce che alle plusvalenze di cui all'art. 67, c. 1, lett. b-bis del T.U.I.R. si può applicare l'imposta sostitutiva di cui all'art. 1, c. 496, legge 23.12.2005, n. 266 con le modalità ivi previste); trattasi di immobili in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto hanno eseguito degli interventi che abbiano frutto delle agevolazioni di cui all'art. 119 del D.L. 19/05/2020 n. 34 convertito con legge 17/07/2020 n. 77 ossia che abbiano frutto delle detrazioni di imposta **Super-Bonus** per interventi di efficientamento energetico o di riduzione del rischio sismico o di eliminazione delle barriere architettoniche. Da segnalare che non viene richiesto come nel successivo art. 68, comma 1, del T.U.I.R. (relativo ai criteri di determinazione della base imponibile) che si sia frutto del SuperBonus nella misura del 110% (il SuperBonus nel corso degli anni ha subito, infatti, delle riduzioni nella sua misura) né che si sia frutto anche dell'opzione per la cessione del credito di imposta o per lo sconto in fattura di cui all'art. 121 del D.L. 19/05/2020 n. 34 convertito con legge 17/07/2020 n. 77); la cessione per generare plusvalenza tassabile deve essere posta in essere entro i dieci anni successivi alla conclusione degli interventi che hanno frutto del Super-Bonus. Sono esclusi gli immobili acquistati a seguito di successione *mortis causa* e gli immobili che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni per la maggior parte di tale periodo.

Restano invece escluse dall'ambito di applicazione della normativa in oggetto, oltre che le plusvalenze realizzate mediante la cessione di terreni edificabili, a prescindere dall'epoca di acquisto, anche le plusvalenze realizzate mediante la **lottizzazione** di terreni o l'esecuzione di opere intese a renderli edificabili, e la successiva vendita, anche parziale dei terreni e degli edifici (si tratta, infatti, di fattispecie disciplinata dall'art. 67 primo comma lettera a) del TUIR e non dall'art. 67 primo lett. b) espressamente richiamato per l'applicabilità della normativa in oggetto).

Presupposto contrattuale:

Deve trattarsi di **cessioni a titolo oneroso**, e risultanti da atto notarile (atto pubblico o scrittura privata autenticata). La nuova disciplina quindi si applica, ad esempio, agli atti di compravendita, di permuta, di "*datio in solutum*", di costituzione di rendita vitalizia, di conferimento in società). Non si applica invece agli atti di donazione (atti a titolo gratuito) ed agli atti di divisione senza conguaglio (ove manca una plusvalenza). Potrà invece applicarsi agli atti di divisione con conguaglio (l'imposta si applicherà alla plusvalenza realizzata mediante il conguaglio).

La nuova disciplina non si applica alle cessioni che non risultino da atto notarile (ad esempio una compravendita per scrittura privata non autenticata presentata alla registrazione, una sentenza ex art. 2932 c.c. ecc. ecc.) posto che la norma di cui trattasi subordina l'applicabilità della nuova disciplina ad apposita "*richiesta resa dalla parte venditrice al Notaio*" "*all'atto della cessione*" (inoltre è espressamente previsto che sia il Notaio a provvedere all'applicazione ed al versamento dell'imposta sostitutiva, ricevendo la provvista dal cedente).



Formalità:

Per potersi avvalere della disciplina in oggetto, il cedente deve farne espressa richiesta al Notaio, all'atto della cessione. Tale richiesta dovrà, a sua volta, essere fatta risultare espressamente, con apposita clausola, dall'atto notarile di cessione. Trattandosi, infatti, di una "facoltà" concessa dalla legge al cedente, in deroga alla disciplina ordinaria di cui all'art. 67 del T.U.I.R., la volontà di derogare alla disciplina ordinaria dovrà risultare dall'atto di cessione. In mancanza di una espressa manifestazione di volontà del cedente, tornerà, infatti, applicabile la disciplina ordinaria. Non è invece necessaria l'indicazione in atto della plusvalenza, essendo sufficiente la semplice richiesta. Tuttavia, tale indicazione potrà essere opportuna ai fini della liquidazione della imposta dovuta. A seguito della richiesta del cedente il Notaio provvede:

- all'applicazione dell'imposta sostitutiva sulla plusvalenza dichiarata dal cedente medesimo;
- al versamento di detta imposta sostitutiva ricevendo provvista dal cedente
- a comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alla cessione secondo le modalità stabilite con provvedimento del direttore della Agenzia delle Entrate.

Comunicazione all'Agenzia delle Entrate:

In relazione a quest'ultima formalità con provvedimento del direttore della Agenzia delle Entrate n. 2006/133524 emanato in data 12 gennaio 2007 è stato approvato il modello di comunicazione dei dati relativi alla cessione immobiliare per la quale il cedente si è avvalso dell'imposta sostituiva. Il modello deve essere redatto in due esemplari, entrambi sottoscritti in originale dal notaio che è responsabile dell'applicazione dell'imposta sostitutiva, del versamento della stessa e della trasmissione telematica dei dati contenuti nel modello. Il notaio rilascia al venditore un esemplare del modello sottoscritto, che costituisce anche quietanza per la provvista da questi ricevuta. Il cedente sottoscrive, a sua volta, entrambi gli esemplari del modello, nella parte ad esso riservata, per assumere la responsabilità dei dati riportati nella Sezione II del modello stesso, rilevanti per la determinazione della plusvalenza. Il modello deve essere compilato in relazione a un solo cedente e ad un solo immobile. Pertanto, se oggetto della cessione è un immobile (*ad es. casa di civile abitazione*) peraltro costituito da più particelle catastali (*appartamento cat. A/2 garage cat. C/6*) dovranno essere presentati tanti modelli quante sono le particelle catastali. Nell'ipotesi in cui, nell'atto di cessione intervengano più vendori e/o vengano trasferiti più immobili, per ciascun cedente che intenda avvalersi della tassazione sostitutiva devono essere compilati tanti modelli quanti sono gli immobili oggetto della cessione per i quali tale tassazione viene richiesta. Così ad esempio se in un atto vengono ceduti un appartamento ed un garage da parte di due coniugi, proprietari per ½ ciascuno, dovranno essere compilati in totale 4 modelli, 2 per il marito (uno per l'appartamento ed uno per il garage) e 2 per la moglie (uno per l'appartamento ed uno per il garage). Sarà opportuno, pertanto, d'ora in poi negli atti di cessione nei quali il cedente chieda l'applicazione dell'imposta sostitutiva ripartire il prezzo convenuto, ai fini dell'applicazione della normativa in commento, tra i singoli cespi. I costi (prezzo d'acquisto, valore di rivalutazione, costi inerenti) dovranno a loro volta essere ripartiti in proporzione.

Il modello deve essere presentato all'Agenzia delle entrate esclusivamente in via telematica, unitamente al contratto di compravendita trasmesso ai fini della registrazione dell'atto. Il notaio è tenuto ad eseguire il versamento dell'imposta applicata sulla plusvalenza, sostitutiva dell'imposta



sul reddito, entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro (30 giorni dalla stipula dell'atto), con le modalità telematiche di cui sopra.

Effetti:

L'attivazione della disciplina in oggetto, oltre agli effetti diretti sulla tassazione della plusvalenza, nel senso di consentire tale tassazione mediante un'imposta sostitutiva del reddito **pari al 26%**, produce altri effetti: infatti la legge finanziaria 2006, all'art. 1 comma 495, se da un lato prevede l'attivazione di controlli straordinari sulle compravendite immobiliari da parte dell'Agenzia delle Entrate e della Guardia di Finanza, dall'altro all'art. 1 comma 498, prevede che questi controlli straordinari, come pure gli accertamenti induttivi ai fini delle imposte sui redditi, non possono essere effettuati se i contribuenti si avvalgono della disciplina in oggetto.

Calcolo della plusvalenza:

La disciplina in materia è dettata dall'art. 68, primo comma, T.U.I.R. il quale stabilisce che la plusvalenza di cui all'art. 67 primo comma lett. b), alla quale, può applicarsi l'**imposta sostitutiva del 26%**, è costituita dalla differenza tra:

- i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta (trattandosi di imposta sostitutiva deve ritenersi che anche nel caso di vendita con prezzo dilazionato, da pagarsi in più periodi di imposta, vada comunque considerato l'intero prezzo convenuto)
- il prezzo di acquisto o il costo di costruzione (*cd. "costo iniziale"*)
- ogni altro costo inerente al bene ceduto (spese notarili, spese per mediazione, spese per interventi edilizi, ecc. ecc.).

Per i beni sui quali sono stati eseguiti interventi fruenti del SuperBonus, per i beni acquisiti per donazione e per i terreni valgono inoltre le seguenti specifiche disposizioni:

A) Fabbricati sui quali sono stati eseguiti, nei 10 anni antecedenti l'atto di cessione, interventi per i quali ci si è avvalsi delle agevolazioni SuperBonus: per tali immobili l'art. 68, c. 1, del T.U.I.R. (nel testo modificato dall'art. 1, c. 64, legge 30/12/2023, n. 213) pone limitazioni alla possibilità di deduzione dei "costi inerenti"; in particolare si prevede che:

- nel caso in cui i lavori hanno fruito del "SuperBonus" si siano conclusi da non più di 5 anni all'atto di cessione, non si possono ricomprendersi tra le spese incrementative del valore di acquisto i costi sostenuti fruendo del "SuperBonus"
- nel caso in cui i lavori hanno fruito del "SuperBonus" si siano conclusi da più di 5 anni (e da non più di 10 anni) all'atto di cessione, si possono ricomprendersi tra le spese incrementative del valore di acquisto i costi sostenuti fruendo del "SuperBonus" nella misura del 50%

In entrambi i casi le esclusioni dei costi che hanno fruito del SuperBonus sono previste solo se si è frutto del SuperBonus nella misura del 110% e se il contribuente si è avvalso delle opzioni (per la cessione del credito di imposta o per lo sconto in fattura) di cui all'art. 121, comma 1, lett. a) e b) del D.L. 19/05/2020, n. 34, convertito con L. 17/07/2020, n. 77. E' previsto, inoltre, che nel caso in cui gli immobili "plusvalenti" siano stati acquisiti o costruiti, alla data di cessione, da oltre cinque anni, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione) è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.



B) Immobili acquisiti per donazione: per fabbricati e terreni non edificabili acquisiti per donazione si assume come "costo iniziale", a sensi dell'art. 68, c. 1, ultimo periodo, T.U.I.R., il prezzo di acquisto sostenuto dal donante.

C) Terreni a destinazione edificatoria acquisiti con atto a titolo oneroso: per i terreni edificabili (sempre "plusvalenti") si assume come "costo iniziale" il prezzo di acquisto sostenuto dal venditore rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, così come espressamente riconosciuto dall'art. 68, secondo comma, T.U.I.R. (1). Per i terreni acquistati per effetto di successione o donazione si assume come prezzo di acquisto il valore dichiarato nelle relative denunce ed atti registrati od in seguito definito e liquidato, ed aumentato di ogni altro costo successivo inherente rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (1) (2) (art. 68, c. 2, ultimo periodo T.U.I.R.).

D) Terreni oggetto di rideterminazione del valore: a norma dell'art. 7 legge 28/12/2001, n. 448, disposizione modificata in maniera significativa dall'art. 1, comma 30, Legge 30/12/2024 n. 207 (che ha reso la disciplina ivi dettata da disciplina temporanea a disciplina "a regime"), **entro il 30 novembre** di ciascun anno i contribuenti potranno **optare**, ai fini dell'applicazione dell'art. 67, comma 1, lett. a) e b) del D.P.R. 22/12/1986 n. 917 (TUIR), per l'applicazione di **un'imposta sostitutiva** relativamente ai terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del **1° gennaio** dello stesso anno. A seguito dell'opzione nella determinazione delle plusvalenze è assunto in luogo del costo o valore di acquisto, il **valore del terreno al 1° gennaio** dell'anno di esercizio dell'opzione, determinato sulla base di **perizia giurata di stima**. L'imposta sostitutiva può essere rateizzata fino al massimo di tre rate annuali di pari importo a partire dalla predetta data del 30 novembre (sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo da versarsi contestualmente a ciascuna rata). La redazione ed il giuramento della perizia devono essere effettuati entro il termine del 30 novembre dell'anno di esercizio dell'opzione.

L'imposta sostitutiva da pagare per la rideterminazione del valore dei terreni è per **l'anno 2026** pari al **18%** (ossia pari all'aliquota fissata anche per l'anno 2025 non essendo stata apportata alcuna modifica al riguardo dalla legge 30/12/2025 n. 199, che, al contrario, ha aumentato l'aliquota dell'imposta sostitutiva dovuta per la rivalutazione delle partecipazioni societarie).

Al riguardo si rammenta che per gli anni di imposta 2023 e 2024 l'aliquota era del 16%, per l'anno di imposta 2022 l'aliquota era pari al 14%, per gli anni di imposta 2021 e 2020 l'aliquota era pari all'11%, per l'anno di imposta 2019 l'aliquota era pari al 10%, per gli anni di imposta 2015, 2016, 2017, 2018 l'aliquota era pari all'8% mentre per gli anni di imposta sino al 2014 l'aliquota era pari al 4% (così come prevista originariamente dall'art. 7, comma 2, della legge 28 dicembre 2001 n. 448)

Pertanto, per **l'anno 2026**, si potranno affrancare, sino al **30 novembre 2026** i terreni posseduti alla data del **1° gennaio 2026** e ciò pagando un'imposta sostitutiva pari al **18%** del valore del terreno stesso alla data del **1° gennaio 2026** risultante da apposita **perizia** da formalizzare entro **il 30 novembre 2026**.

L'imposta sostitutiva deve essere pagata o in un'unica soluzione entro il suddetto termine del 30 novembre 2026 o può essere rateizzata in tre rate annuali di pari importo con scadenza **30**



novembre 2026, 30 novembre 2027 e 30 novembre 2028 (sull'importo delle rate al 30 novembre 2027 e 30 novembre 2028 sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo).

Per chi si è avvalso della facoltà di affrancamento delle plusvalenze mediante il pagamento dell'imposta sostituiva, in caso di successiva alienazione, si assume come "costo iniziale" il valore accertato nella perizia a suo tempo redatta per l'affrancamento, rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, così come espressamente riconosciuto dalla Agenzia delle Entrate con circolare n. 6/E del 13 febbraio 2006 paragrafo 11.4

Note:

(1) la rivalutazione ISTAT riguarda oltre al prezzo e/o al valore di acquisto anche tutti i costi inerenti ammessi in detrazione

(2) l'art. 68 secondo comma TUIR (D.P.R. 917/1986) prevede la rivalutazione ISTAT solo per i terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria acquisiti con atto a titolo oneroso; tuttavia tale rivalutazione è stata estesa anche ai terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria acquisiti per successione e donazione per effetto della sentenza della Corte Costituzionale n. 328 del 9 luglio 2002; in base al principio fissato in tale sentenza della Corte Costituzionale la rivalutazione deve ora ammettersi anche per i terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria acquisiti per atto a titolo oneroso ovvero per donazione, e venduti, in quest'ultimo caso, prima che siano decorsi cinque anni dalla data di acquisto da parte del donante, che ora generano plusvalenza tassabile a seguito della modifica introdotto dall'art. 67, lett. b), ultimo periodo, T.U.I.R.