

Plusvalenza area edificabile, la tassazione può essere separata o ordinaria



Norme&Tributi Plus Fisco | 26 giugno 2026 | Alfredo Calvano e Attilio Calvano

Salvo quanto verrà messo in evidenza più avanti, si conferma (con qualche precisazione) che l'impostazione dichiarativa e impositiva anticipata nel quesito è corretta.

Nel dettaglio, la plusvalenza derivante dalla vendita dell'immobile è data dalla differenza fra il corrispettivo conseguito e il costo di acquisizione, rappresentato dal valore esposto nella denuncia di successione, sebbene riferito ancora a un fabbricato. Il costo così individuato va incrementato di tutti gli oneri inerenti e complessivamente sottoposti a rivalutazione in base alla variazione dell'indice Istat intervenuta fra la data d'acquisizione e quella di vendita (articolo 68 comma 2 del Tuir).

La plusvalenza va dichiarata e assoggettata a prelievo Irpef mediante tassazione separata salvo opzione per quella ordinaria (articolo 17, lettera g-bis del Tuir) nell'anno in cui è stato conseguito il corrispettivo (principio di cassa), con il versamento del 20% a titolo d'acconto (sezioni I-A e I-B quadro RM modello Redditi persone fisiche).

L'amministrazione finanziaria provvederà poi alla liquidazione di quanto definitivamente dovuto. Per completezza si evidenzia la possibilità, se più conveniente, di avvalersi della rivalutazione (a pagamento) del costo come sopra descritto del cespite, mediante versamento di un'imposta sostitutiva del 18% del valore risultante da perizia asseverata (articolo 2, decreto legge n. 282/2002 e successive modificazioni e sezione III-B quadro RM).

Tanto premesso, è importante far rilevare il principio, statuito da un copioso e costante orientamento giurisprudenziale (da ultimo ordinanza della Cassazione 4309, del 25 febbraio 2026) condiviso dall'amministrazione finanziaria (circolare 23/E del 2020, interpello 331/2020), secondo il quale il terreno su cui era già stato realizzato un fabbricato poi demolito, non si può configurare ai fini reddituali (articolo 67 lettera b) del Tuir) che qui interessano come terreno edificabile, «avendo già consumato questa qualificazione»; preclusione che sussiste anche nell'evenienza in cui venisse ricostruito un altro fabbricato con differente cubatura. Pertanto, il lettore dopo aver riesaminato più compiutamente tutti gli elementi tecnico-giuridici dedotti nel contratto di vendita del cespite, potrebbe legittimamente pervenire a escluderne la rilevanza reddituale in quanto fabbricato pervenutogli per successione ereditaria.

Consulta L'Esperto risponde per avere accesso a un archivio con oltre 200mila quesiti, con relativi pareri. Non trovi la risposta al tuo caso? Invia una nuova domanda agli esperti