

**INDICAZIONI UTILI RINVENIBILI
NELLA RISPOSTA A INTERPELLO N. 157/2026
(SULLA DETERMINAZIONE DELLA PLUSVALENZA IMPONIBILE)**

NOTAIO Marilù AGRESTA

La risposta a interpello in oggetto appare particolarmente utile nel richiamare e ribadire alcuni concetti e distinzioni fondamentali, funzionali a valutazioni fiscali, principalmente in tema di “plusvalenze”.

Di seguito una breve *sinossi* delle conclusioni che se ne traggono, in generale e con riferimento al quesito proposto all'AE dagli Istanti.

Il bene principale	è concetto fiscalmente diverso dall’ abitazione principale ”, non necessariamente con questa coincidente
Il “bene principale”	sottende altro cespite (pertinenza) posto al suo servizio e il rapporto tra i due è qualificato vincolo pertinenziale
L’ abitazione principale ”	trova definizione negli articoli del TUIR 10, comma 3 bis , (in tema di possesso a titolo di proprietà o di altro diritto reale) e 15, comma 1, lett. b) , (in tema di interessi passivi relativi ai mutui stipulati per l'acquisto dell'abitazione principale); dai quali si trae che <u>è quella nella quale il titolare di diritto reale sulla stessa o il contribuente, o i relativi familiari, dimorano abitualmente.</u>
I “ familiari ”	di cui sopra trovano specificazione nell'articolo 5 dello stesso TUIR <u>che li individua nei seguenti</u> : il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.
La sussistenza del vincolo pertinenziale	- attribuisce al bene servente esclusivamente la medesima natura del bene principale, quindi, solo ove sussistente, la qualità di immobile adibito ad abitazione principale - non può, invece, modificare elementi oggettivi che caratterizzano il rapporto del possessore con il bene, quali la relativa data di acquisto o costruzione, che deve essere valutata con riferimento a ogni singola unità immobiliare e, pertanto, non con esclusivo riferimento al bene principale.
Ne deriva che, ove non trovi applicazione nessuna delle eccezioni previste dall'articolo 67, comma 1, lettera b), del TUIR,	<u>anche nell'ipotesi di cessione uno actu dell'immobile principale e delle relative</u>

	pertinenze, l'imponibilità della plusvalenza emerge con riferimento alla quota parte del corrispettivo percepito in relazione alla cessione dell'immobile pertinenziale acquistato o costruito da meno di cinque anni, <u>rivenduto nello stesso termine, anche se l'immobile principale</u> sia stato acquistato o costruito da più di cinque anni.
Ai fini del computo dei cinque (5) anni, comunque,	non rileva la circostanza che sia stato stipulato un contratto preliminare di compravendita (prima del quinquennio). Al riguardo, con riferimento al quesito dell'interpello relativo all'emersione della plusvalenza in sede di percezione della caparra contestuale alla stipula del contratto preliminare di compravendita, è già stato chiarito (v. risposta a interpello n. 10 in data 24 gennaio 2025) che irrilevante è da ritenere la circostanza della stipula di un contratto preliminare prima del compimento del quinquennio richiesto dalla norma, poiché esso costituisce un accordo, senza alcun effetto traslativo della proprietà del bene, con cui le parti si obbligano alla futura stipula di un contratto di compravendita immobiliare.
Di conseguenza, al momento della stipula del contratto di compravendita immobiliare (e con riguardo al quesito alla base dell'interpello di cui si tratta)	sussistendone gli altri presupposti, la plusvalenza emergerà esclusivamente con riferimento alla pertinenza acquistata da meno di cinque anni, <u>rivenduta prima del quinquennio, e, se la caparra sia imputata ad acconto sul corrispettivo</u> ai sensi dell'articolo 1385 del Codice civile, la plusvalenza stessa sarà da calcolare, applicando i criteri di cui all'articolo 68 del TUIR, precisamente sulla parte di corrispettivo imputabile a tale cespite, <u>comprensivo dell'acconto già ricevuto, e, quindi, risulterà imponibile</u> (v. Cassazione, Sez. V, 24 luglio 2013, n. 17960): – nell'anno di imposta in cui avviene la cessione; ovvero, – all'atto della stipula del contratto definitivo.
<i>Vers. I - 02/09/2026</i> <i>(riproduzione riservata)</i>	