

La plusvalenza immobiliare è tassabile anche se non c'è intento speculativo

Cassazione: vendere una abitazione non prima casa entro cinque anni dall'acquisto non è esente da tasse

04.06.2025 - Per la Cassazione, se un immobile non è adibito ad abitazione principale e viene venduto entro cinque anni dall'acquisto, **la plusvalenza è tassabile ai fini Irpef**, anche se non c'è volontà di guadagno.

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 11786 del 5 maggio 2025, ha chiarito che la plusvalenza derivante dalla vendita di un'abitazione acquistata da meno di cinque anni (esclusa l'eredità) è imponibile, a meno che l'immobile non sia stato effettivamente utilizzato come abitazione principale da parte del venditore.

Il caso nasce da un avviso di accertamento dell'Agenzia delle Entrate che ha recuperato a tassazione la plusvalenza realizzata da un contribuente con la vendita di un immobile, acquistato l'anno precedente a un prezzo molto più basso. Secondo l'Agenzia, il bene non era stato adibito ad abitazione principale né dal venditore né dai suoi familiari.

La normativa di riferimento è l'articolo 67, comma 1, lettera b) del Tuir, che include tra i redditi diversi le **plusvalenze ottenute dalla vendita di immobili** acquistati o costruiti da non più di cinque anni, salvo che si tratti di immobili ereditati o utilizzati come abitazione principale per la maggior parte del periodo tra l'acquisto e la vendita.

Il contribuente ha impugnato l'avviso, ottenendo una prima pronuncia favorevole, poi però ribaltata in secondo grado, con vittoria dell'Agenzia delle Entrate. Da qui il ricorso in Cassazione, che però è stato respinto.

Vendita casa entro 5 anni: plusvalenza tassata anche senza intento speculativo

Secondo i giudici, l'articolo 67 stabilisce che le plusvalenze da **vendita di immobili avvenuta entro cinque anni** dall'acquisto sono tassabili, a meno che l'immobile:

- sia stato ricevuto in successione;
- sia stato adibito ad abitazione principale del venditore o dei suoi familiari per la maggior parte del tempo tra acquisto e vendita.

Il testo della norma, sottolinea la Corte, dà rilievo solo alla residenza effettiva, intesa come dimora abituale, e non ai dati anagrafici. Questo significa che:

- il contribuente può dimostrare di aver abitato stabilmente un immobile anche se non risulta residente;
- allo stesso modo, l'Amministrazione può usare presunzioni per sostenere che un'abitazione non è stata effettivamente adibita a residenza principale, anche se risultava tale nei registri anagrafici.

La Corte evidenzia che la logica della norma è quella di contrastare operazioni speculative: per questo motivo, considera sempre "speculativa" - in via presuntiva e senza eccezioni - la vendita infraquinquennale di un immobile non adibito ad abitazione principale.

Di conseguenza, **la presenza o meno di un'intenzione di lucro da parte del venditore è irrilevante**. Conta solo il fatto oggettivo: se l'immobile è stato venduto entro cinque anni e non è stato la dimora principale del proprietario o dei suoi familiari, **la plusvalenza è tassabile**.

In conclusione, la Cassazione ha confermato che non c'è errore nella sentenza della Commissione tributaria regionale, la quale ha valutato come significativa la breve distanza temporale tra acquisto e vendita e la corresponsione di un acconto rilevante già nel preliminare, elementi sufficienti a far ritenere l'operazione a carattere speculativo.

Questo perché la legge presume, in automatico, che chi vende un immobile entro cinque anni dall'acquisto (se non ricevuto in successione e non adibito ad abitazione principale) lo faccia con **finalità speculative, e quindi deve pagare le tasse sulla plusvalenza**.