

Plusvalenza immobiliare: il calcolo del quinquennio per la vendita di pertinenze

La risposta n. 157/2026 dell'Agenzia delle Entrate spiega come si calcola il termine di cinque anni quando abitazione e pertinenze sono state acquistate in momenti diversi e chiarisce gli effetti di preliminare, caparra confirmatoria e ristrutturazione

di [Redazione tecnica](#) – 02.09.2026

La vendita di un'abitazione insieme alle sue pertinenze non comporta necessariamente un trattamento fiscale unitario ai fini della plusvalenza immobiliare. Quando i diversi beni sono stati acquistati in date differenti, infatti, il **termine di cinque anni** previsto dall'art. 67, comma 1, lettera b), del TUIR deve essere verificato autonomamente per ciascun cespite.

È questo il principio centrale espresso dall'Agenzia delle Entrate con la **risposta del 10 agosto 2026, n. 157**, relativa alla cessione di un immobile residenziale insieme a un campo da tennis e a un campo da padel acquistati successivamente e destinati a servizio della proprietà principale.

La risposta affronta anche altri due aspetti particolarmente rilevanti: gli effetti fiscali di una ristrutturazione eseguita sull'immobile e la stipula, prima della scadenza del quinquennio, di un contratto preliminare accompagnato dal pagamento di una caparra confirmatoria.

Plusvalenza immobiliare e pertinenze: il quinquennio si calcola per ogni immobile

Nel caso in esame, gli Istanti, due coniugi residenti all'estero, avevano acquistato nel **2021** un immobile residenziale in Italia e, successivamente, un campo da tennis e uno da padel, entrambi destinati stabilmente, secondo quanto rappresentato dagli Istanti, al servizio dell'abitazione come aree per attività ricreative e di svago e quindi qualificati come **pertinenze dell'immobile principale**.

L'abitazione, già interessata da lavori al momento dell'acquisto, era stata inoltre sottoposta a una significativa **ristrutturazione edilizia**, comprendente anche demolizioni parziali e sostituzioni di componenti strutturali.

Gli Istanti hanno precisato di non aver fruito del Superbonus e, essendo residenti all'estero, di non poter qualificare l'immobile italiano come propria abitazione principale ai fini fiscali.

Nel **2025** hanno sottoscritto un contratto preliminare avente ad oggetto la vendita dell'intera proprietà, comprendente abitazione, campo da tennis, campo da padel e ulteriori aree accessorie, prevedendo la stipula del definitivo entro il **30 novembre 2026**.

Il problema posto all'Agenzia riguardava quindi l'eventuale tassazione della plusvalenza nel caso in cui il rogito definitivo fosse intervenuto dopo il decorso dei cinque anni dall'acquisto dell'abitazione, nonostante il preliminare fosse stato sottoscritto anteriormente.

Plusvalenza immobiliare: cosa prevede il TUIR

Il riferimento è l'**art. 67, comma 1, lettera b), del d.P.R. n. 917/1986**, secondo cui costituiscono redditi diversi le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni.

Sono escluse dall'imponibilità, tra le altre, le **plusvalenze relative agli immobili acquisiti per successione** e quelle relative alle unità immobiliari urbane che, per la maggior parte del periodo intercorrente tra acquisto o costruzione e vendita, siano state utilizzate come abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

La ratio della disposizione è quella di assoggettare a tassazione le operazioni immobiliari per le quali il breve intervallo temporale tra acquisto e rivendita fa presumere una finalità speculativa.

Quando invece il periodo supera i cinque anni, la plusvalenza derivante dalla cessione dell'immobile non rientra ordinariamente tra quelle imponibili ai sensi della disposizione.

Per determinare l'eventuale reddito imponibile interviene poi l'**art. 68 del d.P.R. n. 917/1986**, secondo cui la plusvalenza è costituita dalla differenza tra il corrispettivo percepito e il prezzo di acquisto o costo di costruzione, aumentato degli altri costi inerenti al bene.

Ristrutturazione edilizia e plusvalenza: il quinquennio decorre dall'acquisto

Un primo elemento affrontato dall'Agenzia riguarda gli importanti lavori eseguiti sull'abitazione. Sul punto, la risposta conferma un principio già espresso con la risposta a interpello n. 560/2022: la **ristrutturazione e l'ampliamento dell'immobile** non modificano il momento dal quale deve essere calcolato il quinquennio.

Ai fini dell'art. 67 del TUIR continua quindi a rilevare la **data originaria di acquisto dell'immobile** e non quella di conclusione degli interventi edilizi. Nel caso esaminato, pertanto, per l'abitazione acquistata nel settembre 2021 il quinquennio decorre da tale data, indipendentemente dall'entità della successiva ristrutturazione.

Pertinenze acquistate in momenti diversi: il quinquennio si calcola separatamente

In riferimento alle pertinenze, l'Agenzia non ha condiviso l'impostazione secondo cui il campo da tennis e il campo da padel dovessero seguire integralmente il regime fiscale dell'immobile principale in virtù del vincolo pertinenziale.

Il riferimento all'interno dell'art. 67, comma 1, lettera b), del TUIR alle plusvalenze derivanti dalla cessione di **"beni immobili"** comporta, secondo il Fisco, che il termine quinquennale debba essere verificato separatamente per ogni singolo immobile ceduto.

Il vincolo pertinenziale non consente quindi di trasferire automaticamente alla pertinenza la data di acquisto del bene principale. La pertinenza conserva la propria **autonoma data di acquisto o costruzione** e proprio da quella data deve essere verificato il decorso dei cinque anni.

Vincolo pertinenziale e data di acquisto: quali effetti sulla plusvalenza

Sul punto, l'Agenzia ha richiamato la risposta a interpello n. 83/2018, nella quale era stato affermato che il vincolo pertinenziale consente di attribuire al bene servente la stessa natura fiscale del bene principale, con la conseguenza che la vendita della pertinenza insieme all'abitazione principale può beneficiare dell'esclusione dalla plusvalenza prevista dall'art. 67 del TUIR quando ricorrono le relative condizioni.

La pertinenzialità può incidere sulla **natura del bene**, permettendo ad esempio alla pertinenza di seguire il regime dell'abitazione principale quando questa qualificazione effettivamente sussiste, ma non può modificare elementi oggettivi propri del singolo immobile, tra i quali rientra proprio la **data di acquisto o di costruzione**.

Nel caso esaminato questa distinzione diventa decisiva, perché l'immobile residenziale non può essere considerato abitazione principale dei proprietari residenti all'estero. Non opera quindi l'eccezione prevista dal TUIR e ciascun bene deve essere valutato sulla base della propria data di acquisizione.

Vendita con unico rogito: come si tassa la pertinenza rientrante ancora nel quinquennio

Il fatto che abitazione e pertinenze siano cedute con **un unico atto notarile** non modifica la conclusione. Secondo le Entrate, anche in una vendita effettuata *uno actu*, l'eventuale imponibilità deve essere verificata autonomamente per ciascun immobile.

Applicando tale principio al caso esaminato, l'abitazione acquistata nel settembre 2021 e il campo da tennis pochi giorni dopo saranno fuori dal quinquennio qualora il trasferimento definitivo avvenga dopo le rispettive date del 2026.

Diversa è invece la situazione del **campo da padel acquistato nel gennaio 2025**. Se il rogito sarà stipulato entro cinque anni da tale data, l'eventuale plusvalenza riferibile a questo immobile continuerà a essere imponible anche se il campo viene venduto insieme all'abitazione e alle altre pertinenze.

Il risultato è quindi una possibile **scomposizione fiscale del corrispettivo complessivo**, perché la tassazione potrà interessare esclusivamente la quota di prezzo riferibile al bene ancora compreso nel quinquennio.

Contratto preliminare e plusvalenza: ai fini del quinquennio conta il rogito

Altro passaggio rilevante riguarda il contratto preliminare stipulato nel luglio 2025, quindi prima della scadenza del quinquennio relativo all'abitazione e al campo da tennis.

Sul punto l'Agenzia conferma l'orientamento già espresso nella risposta a interpello n. 10/2025: il **preliminare non trasferisce la proprietà dell'immobile** ma produce esclusivamente effetti obbligatori tra le parti, impegnandole alla successiva stipula del contratto definitivo.

Di conseguenza, ai fini dell'art. 67 del TUIR non assume rilievo la data del preliminare, ma quella nella quale si produce effettivamente il **trasferimento della proprietà**.

Nel caso esaminato, quindi, la firma del preliminare nel luglio 2025 non determina l'emersione della plusvalenza relativa all'abitazione e al campo da tennis se il rogito definitivo viene stipulato dopo il decorso dei rispettivi quinquenni.

Caparra confirmatoria e plusvalenza: quando diventa fiscalmente rilevante

Allo stesso modo, la percezione della **caparra confirmatoria**, quando non si è ancora verificato il trasferimento della proprietà, non determina autonomamente la realizzazione della plusvalenza immobiliare. Anche sotto questo profilo occorre attendere il contratto definitivo.

La questione assume però una particolare rilevanza per il campo da padel, acquistato nel 2025 e quindi ancora compreso nel periodo quinquennale. Quando la caparra viene successivamente **imputata ad acconto sul prezzo**, ai sensi dell'art. 1385 del Codice civile, essa entra a far parte del corrispettivo da considerare per determinare la plusvalenza relativa al bene.

La plusvalenza dovrà essere determinata applicando i criteri dell'art. 68 del d.P.R. n. 917/1986 alla quota del corrispettivo riferibile al campo da padel, comprendendo anche l'acconto già percepito. L'imposizione si realizzerà però nel **periodo d'imposta in cui avviene la cessione**, coincidente con la stipula del contratto definitivo.

Plusvalenza immobiliare con più pertinenze: cosa verificare prima della vendita

Nel caso specifico, quindi, qualora il trasferimento definitivo intervenga dopo il decorso dei rispettivi quinquenni, l'abitazione e il campo da tennis resteranno fuori dall'imponibilità della plusvalenza, mentre resta autonomamente rilevante il **campo da padel acquistato nel 2025**, per il quale l'eventuale componente imponibile dovrà essere determinata sulla quota di corrispettivo ad esso riferibile.

Tirando le somme, per valutare gli effetti fiscali della vendita di un complesso immobiliare formato da beni acquistati in momenti differenti occorre considerare, prima di tutto, la **data di acquisto o costruzione di ciascun cespite**. Ai fini del quinquennio previsto dall'art. 67 del TUIR, infatti, non sono sufficienti né il **vincolo pertinenziale** né la vendita mediante un unico contratto a ricondurre tutti gli immobili alla data di acquisto del bene principale.