

Cessione di abitazione e pertinenze, plusvalenza calcolata per ogni singolo immobile

4 Settembre 2026



La cessione di un'abitazione e delle relative pertinenze, acquistate in momenti diversi, può far emergere una plusvalenza imponibile anche per la sola pertinenza comprata da meno di cinque anni rispetto alla data della cessione dell'intero complesso.

Il termine dei cinque anni tra la data di acquisto e quella di cessione va, infatti, riferito a ogni singola unità che costituisce il compendio immobiliare, anche se la vendita avviene con un unico atto. Questo termine decorre sempre dalla data di acquisto, anche in caso di ristrutturazione dell'immobile.

L'eventuale preliminare prima del rogito non genera plusvalenza perché non trasferisce la proprietà. Invece, l'acconto ricevuto in questa fase concorre al calcolo dell'importo tassabile e rientra nella quota del corrispettivo riferita alla cessione della pertinenza.

È quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la **Risposta n. 157 del 2026**, che esamina il caso di un compendio immobiliare formato da un'abitazione e due pertinenze: la prima acquistata insieme alla casa nel 2021 e la seconda nel 2025. I proprietari intendono vendere l'intero complesso nel 2026, dopo aver sottoscritto un contratto preliminare nel 2025.

L'Agenzia precisa che, ai fini della tassazione della plusvalenza, il periodo di cinque anni deve essere calcolato **con riferimento a ciascuna singola unità immobiliare**, anche quando abitazione e pertinenze vengono cedute con un unico atto.

La regola deriva dall'articolo 67, comma 1, lettera b), del Tuir, che considera imponibili, in linea generale, le plusvalenze realizzate dalla vendita di immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, salvo le specifiche esclusioni previste dalla norma. La disciplina, ricorda l'Amministrazione finanziaria, è volta a contrastare le operazioni di natura speculativa.

Nel caso esaminato, quindi, il vincolo pertinenziale, pur facendo assumere alla pertinenza la stessa natura del bene principale, **non modifica la data di acquisto della singola unità**. Il conteggio dei cinque anni deve pertanto essere effettuato separatamente per abitazione e pertinenze.

Di conseguenza, nell'operazione descritta dall'Agenzia, la plusvalenza imponibile emerge esclusivamente per la pertinenza acquistata nel 2025 e ceduta nel 2026, mentre non rileva ai fini della tassazione la pertinenza acquistata nel 2021 insieme all'abitazione.

Ristrutturazione, non cambia la decorrenza dei cinque anni

L'Agenzia chiarisce inoltre che, per il calcolo del quinquennio, non assumono rilievo gli interventi di ristrutturazione eseguiti sull'immobile. Nel caso esaminato, l'abitazione era stata interessata da una

ristrutturazione completa, con la parziale demolizione anche di elementi strutturali. Questi lavori, tuttavia, non modificano la data dalla quale decorre il periodo di cinque anni, che resta quella dell'acquisto dell'immobile.

Preliminare e acconto

Un ulteriore chiarimento riguarda il contratto preliminare. La sua sottoscrizione entro i cinque anni dall'acquisto **non determina, di per sé, una plusvalenza imponibile**, perché il preliminare non comporta il trasferimento della proprietà, che avviene soltanto con il rogito.

Diverso è il trattamento delle somme eventualmente ricevute al momento del preliminare a titolo di acconto sul prezzo. Tali somme, una volta perfezionata la vendita, concorrono alla determinazione della plusvalenza e devono essere comprese nella quota di corrispettivo riferita alla pertinenza acquistata da meno di cinque anni.

La plusvalenza sarà quindi calcolata tenendo conto anche dell'acconto già percepito, in proporzione al corrispettivo attribuibile alla pertinenza interessata.

Allegati

[Risposta_157_del_2026](#)

[Apri](#)

Per informazioni rivolgersi a:

Direzione Politiche

Fiscali

Tel. 06 84567.291/256

E-Mail:

politichefiscali@ance.it