



COMUNICAZIONE ALLA PARTE VENDITRICE

Plusvalenza da cessione immobiliare e imposta sostitutiva del 26%

Se vendi entro cinque anni dall'acquisto (o dieci, dopo il Superbonus) il guadagno può essere tassato. Qui trovi le regole, la scelta che spetta a te e cosa portare in Studio.

1. QUANDO LA VENDITA GENERA UNA PLUSVALENZA TASSABILE

L'art. 67 del T.U.I.R. (D.P.R. 917/1986) considera "redditi diversi", tra l'altro: **a)** le plusvalenze da lottizzazione di terreni o da opere per renderli edificabili e successiva vendita; **b)** le plusvalenze da cessione a titolo oneroso di immobili **acquistati o costruiti da non più di cinque anni**, e in ogni caso quelle da cessione di terreni edificabili secondo gli strumenti urbanistici vigenti; **b-bis)** dal 1° gennaio 2024, le plusvalenze da cessione di immobili sui quali sono stati eseguiti interventi agevolati con il Superbonus, se la vendita avviene **entro dieci anni** dalla fine dei lavori (L. 213/2023).

Restano **esclusi**: gli immobili pervenuti per **successione** e le unità urbane che, per la maggior parte del periodo tra acquisto (o costruzione) e vendita, sono state adibite ad **abitazione principale** del venditore o dei suoi familiari. Per gli immobili ricevuti in **donazione** i cinque anni si contano dalla data di acquisto da parte del donante e, come costo, si assume quello sostenuto dal donante.

2. COME SI CALCOLA

La plusvalenza è la differenza tra il **prezzo di vendita** percepito e il **prezzo di acquisto o costo di costruzione**, aumentato di ogni altro costo inerente al bene documentato: imposte e onorario notarile dell'acquisto, provvigione dell'agenzia, spese di ristrutturazione con fatture e bonifici. Per gli immobili "b-bis" (Superbonus) valgono regole speciali: entro cinque anni dalla fine dei lavori le spese agevolate con sconto in fattura o cessione del credito non si contano; tra cinque e dieci anni si contano al 50%.

3. LA SCELTA: IMPOSTA SOSTITUTIVA DEL 26% IN ATTO OPPURE DICHIARAZIONE DEI REDDITI

Chi vende può chiedere al notaio, **al momento della cessione**, l'applicazione di un'**imposta sostitutiva del 26%** (art. 1, comma 496, L. 266/2005): il notaio la calcola sulla plusvalenza dichiarata dal venditore, la incassa in atto e la versa all'Agenzia delle Entrate con modello F24 telematico. La plusvalenza così tassata non entra nella dichiarazione dei redditi. In alternativa, la plusvalenza si dichiara nel modello Redditi o 730 dell'anno successivo e sconta l'IRPEF con le aliquote ordinarie, spesso più alte del 26%.

Il consiglio. Valuta per tempo, con il tuo commercialista, se conviene l'imposta sostitutiva: per la maggior parte dei venditori sì, ma dipende dal tuo reddito complessivo e dai costi che puoi documentare. Il notaio applica la scelta che ci comunichi, ma non può sostituirsi al tuo consulente fiscale nella ricostruzione dei costi.

4. COSA CONSEGNARE ALLO STUDIO SE SCEGLI IL 26%

- Il **modello "plusvalenze immobiliari"** dell'Agenzia delle Entrate compilato (uno per ogni venditore e per ogni immobile), scaricabile dal sito dell'Agenzia, sezione "tassazione delle plusvalenze": lo trovi anche nella nostra area download.
- Copia dell'atto di acquisto o dei documenti sul costo di costruzione, e delle **fatture e bonifici** dei costi incrementativi.
- L'importo dell'imposta (26% della plusvalenza), che va versato allo Studio **prima della firma** con assegno circolare non trasferibile intestato al notaio o con bonifico sul conto dedicato indicato dalla segreteria, con causale "imposta sostitutiva plusvalenza - [nome venditore]". L'attività di calcolo, incasso e versamento è compresa nel preventivo dell'atto.

5. ESEMPIO (NUMERI INVENTATI)

Luca ha comprato nel 2023 un bilocale a Fuorigrotta per 150.000 euro (più 6.000 euro tra imposte e notaio e 4.000 di agenzia) e nel 2026 lo vende a 190.000 euro senza averci mai abitato. Plusvalenza: 190.000 - 160.000 = 30.000 euro. Con l'imposta sostitutiva paga 7.800 euro in atto e non deve fare altro; con l'IRPEF ordinaria, se il suo reddito è nello scaglione del 35%, pagherebbe 10.500 euro l'anno dopo. Se invece ci avesse abitato per la maggior parte del tempo, o se l'avesse ereditato, non ci sarebbe alcuna plusvalenza tassabile.

6. TERRENI EDIFICABILI

Per i terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria la plusvalenza è tassata **sempre**, a prescindere dai cinque anni, e l'imposta sostitutiva del 26% non è ammessa: si dichiara con tassazione separata (art. 17 T.U.I.R.). È possibile, in alternativa, rivalutare il valore del terreno con perizia giurata e imposta sostitutiva (norma prorogata di anno in anno: verificare la scadenza in vigore).

✓

SCELTA DELLA PARTE VENDITRICE

da restituire allo Studio prima dell'atto

Venditore

Codice fiscale

Immobile

Prezzo di vendita €

Acquistato / costruito / ricevuto in donazione il

Costo di acquisto o costruzione €

Altri costi documentati €

Preso visione della presente comunicazione, il sottoscritto dichiara:

☐ che l'immobile è stato la mia abitazione principale (o dei miei familiari) per la maggior parte del periodo: nessuna plusvalenza tassabile

☐ che l'immobile mi è pervenuto per successione: nessuna plusvalenza tassabile

☐ che sono trascorsi più di 5 anni dall'acquisto (e più di 10 dalla fine di lavori Superbonus): nessuna plusvalenza tassabile

☐ di **chiedere l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 26%** in atto, sulla plusvalenza da me dichiarata, e di consegnare modello e documenti

☐ di **non chiedere** l'imposta sostitutiva e di dichiarare la plusvalenza nella dichiarazione dei redditi

☐ che si tratta di terreno edificabile: tassazione separata, imposta sostitutiva non applicabile

Il venditore risponde della veridicità dei dati forniti per il calcolo. Il notaio versa l'imposta sostitutiva sulla base della plusvalenza dichiarata e non è responsabile di costi non documentati o di successive rettifiche dell'Agenzia delle Entrate.

Luogo e data

Firma del venditore