

Plusvalenza: vendita entro 5 anni

Quando si paga, come si calcola, la scelta dell'imposta sostitutiva.

Come si compila. iPhone e iPad: salvi il PDF in File, lo apra con Anteprima o File, tocchi i riquadri per scrivere; per firmare: Markup > Aggiungi firma; poi Condividi.

Android: lo apra con Google Drive > Modifica > Compilazione modulo, oppure con Adobe Acrobat Reader > Compila e firma.

Computer: Acrobat Reader, Chrome o Edge. Ce lo rimandi a segreteria@notaiofiorentinomarco.com, alla PEC o dall'Area riservata.

La risposta in breve

Se vende una casa o un terreno **entro 5 anni dall'acquisto** e ci guadagna, il guadagno (plusvalenza) può essere tassato ([art. 67 del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 \(testo unico imposte sui redditi\)](#)), comma 1, lettera b).

Non si paga se l'immobile è stato **ereditato**, o se per la maggior parte del tempo è stato **abitazione principale** sua o dei suoi familiari. Se l'ha ricevuto **in donazione**, i 5 anni si contano dall'acquisto di chi gliel'ha donato.

Se sull'immobile sono stati fatti lavori con il **Superbonus**, il periodo può arrivare a 10 anni (stesso articolo, lettera b-bis).

1. DUE MODI DI PAGARE

- **Imposta sostitutiva del 26%** nell'atto: la chiede lei al notaio, che la calcola e la versa ([art. 1, comma 496, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 \(imposta sostitutiva\)](#)). Così non va nella dichiarazione dei redditi.
- **Dichiarazione dei redditi**: la plusvalenza si somma agli altri redditi e si tassa con le aliquote IRPEF. Ne parli con il suo commercialista.

2. I SUOI DATI

Nome e cognome di chi vende

Codice fiscale

Immobile (Comune, indirizzo, dati catastali)

Come l'ha avuto (acquisto, costruzione, donazione)

Data

Prezzo pagato o costo di costruzione (euro)

Spese per l'acquisto: notaio, imposte, agenzia (euro)

Chiama lo Studio

Scrivi una email

Ultima versione: area-download · La sua opinione: Google

Viale Antonio Gramsci 19, 80122 Napoli · pag. 3/5

Lavori che hanno aumentato il valore, con fatture (euro)

Prezzo di vendita (euro)

Plusvalenza indicativa = vendita – costo – spese – lavori (euro)

3. LE ESCLUSIONI E LA SCELTA

☐

L'immobile è stato ereditato

☐

È stato abitazione principale mia o di familiari per la maggior parte del tempo

☐

Sono passati più di 5 anni dall'acquisto (10 se Superbonus)

☐

Ci sono stati lavori con il Superbonus

☐

Chiedo di pagare l'**imposta sostitutiva del 26%** nell'atto

☐

Preferisco la **dichiarazione dei redditi**

☐

Devo ancora decidere: ne parlo con il commercialista

Porti all'atto: atto d'acquisto o titoli di costruzione, fatture dei lavori, ricevute delle spese. Il calcolo definitivo lo fa lo Studio sui documenti.

Chiama lo Studio

Scrivi una email

Luogo

Data

Firma (a mano, oppure Markup › Aggiungi firma, oppure firma digitale)

Chiama lo Studio

Scrivi una email

Ultima versione: area-download · La sua opinione: Google

Viale Antonio Gramsci 19, 80122 Napoli · pag. 5/5