



IMPOSTE SUL REDDITO

Nessuna plusvalenza sull'abitazione principale senza residenza anagrafica

di Cristoforo Florio

Master di specializzazione

Immobili e fisco

Scopri di più

Ai fini dell'esenzione da plusvalenza fiscale da cessione infraquinquennale di abitazione da parte di un privato ([art. 67, comma 1, lett. b, TUIR](#)) rileva la situazione di fatto, consistente nella dimora abituale, di quest'ultimo o dei suoi familiari, in quel determinato immobile, a prescindere dalle risultanze anagrafiche.

Questo il principio espresso dalla Corte di Cassazione nell'[ordinanza n. 11786/2025](#) dello scorso 5 maggio 2025.

Prima di addentrarci oltre nel tema, è opportuno ricordare che la citata norma di Legge prevede, nell'ambito dei redditi diversi, la tassabilità della plusvalenza conseguita da un "privato", a seguito della cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di 5 anni.

La disposizione, tuttavia, esenta da imponibilità IRPEF, oltre il caso dei fabbricati e terreni non edificabili pervenuti per successione, anche l'ipotesi delle unità immobiliari urbane utilizzate come abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, per la maggior parte del periodo intercorso tra la data di acquisto o costruzione e quella di vendita.

Per quanto riguarda la locuzione "abitazione principale", come chiarito anche dalle istruzioni al modello Redditi PF, essa rappresenta l'abitazione «*nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente*». Inoltre, per "familiari" si intendono il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado ([art. 5, comma 5, TUIR](#)).

Nella fattispecie trattata dai Supremi Giudici, l'Agenzia delle Entrate emetteva nei confronti di un contribuente persona fisica un avviso di accertamento, con il quale recuperava a tassazione, ai fini IRPEF, la plusvalenza da quest'ultimo realizzata a seguito della cessione a titolo oneroso di un bene immobile, acquistato a un prezzo notevolmente inferiore rispetto a quello di vendita e posseduto solo per un anno.



A fondamento della sua pretesa tributaria, l'Amministrazione finanziaria rilevava che **l'immobile in questione non era stato adibito ad abitazione principale del cedente** o dei suoi familiari e, pertanto, doveva escludersi che la plusvalenza conseguita fosse **esente da IRPEF, non risultando tale residenza dai registri anagrafici del Comune.**

Tuttavia, il contribuente si difendeva vittoriosamente, provando in giudizio **di aver utilizzato l'immobile quale propria abituale dimora nel lasso di tempo intercorso fra l'acquisto e la successiva cessione, pur non avendo mai acquisito in tale appartamento la residenza anagrafica.**

Con la pronuncia in esame, la Cassazione – nel riconoscere le ragioni del contribuente – ha chiarito, quindi, che la norma di cui all'[art. 67, comma 1, TUIR](#), ai fini dell'esenzione da IRPEF della plusvalenza, **intende attribuire esclusivo rilievo alla situazione di fatto consistente nella dimora abituale in un determinato immobile, a prescindere dalle risultanze anagrafiche.**

Conseguentemente, prosegue l'ordinanza in commento, **deve sempre riconoscersi al soggetto anagraficamente residente in un Comune la possibilità di provare che un immobile sito in altro luogo sia stato effettivamente destinato a sua abitazione principale per la maggior parte del tempo intercorso prima della vendita** (cfr. anche Cass., [n. 30180/2021](#)).

In senso conforme, si era espresso anche lo stesso Fisco, con la [risoluzione n. 218/E/2008](#). In tale ambito, infatti, era stato chiarito che **la dimora abituale in un luogo diverso da quello risultante dai registri anagrafici è possibile, ma deve poter essere dimostrata dal contribuente sulla base di circostanze oggettive**, quali – ad esempio – **l'intestazione delle utenze domestiche, l'utilizzo effettivo dei servizi connessi e l'indicazione del domicilio nella corrispondenza ordinaria.**

Allo stesso modo e specularmente, va consentito anche all'Amministrazione finanziaria di fornire **elementi presuntivi atti a vincere le risultanze anagrafiche**, onde dimostrare che un immobile ceduto a titolo oneroso a meno di 5 anni di distanza dal suo acquisto **non abbia costituito la dimora abituale del cedente nel periodo anteriore all'alienazione.**

Il principio espresso nella pronuncia in esame, quindi, non va letto univocamente a favore del contribuente, in quanto **il rilievo dell'elemento fattuale a discapito di quello formale** potrebbe essere utilizzato **anche da parte dell'Amministrazione finanziaria**, a supporto delle proprie tesi.

Al riguardo, merita menzione la posizione della Corte di Giustizia Tributaria di II grado del Lazio, la quale – con sentenza n. 6615/14/2024 – ha stabilito che **la mera residenza anagrafica non sia elemento sufficiente a escludere da tassazione la plusvalenza generata dalla vendita infraquinquennale di un immobile.** Ad avviso del collegio giudicante, infatti, per poter beneficiare dell'esenzione da IRPEF, **sarebbe necessario dimostrare con elementi oggettivi** – come spese per utenze o servizi – **l'effettivo utilizzo dell'immobile quale abitazione principale, non essendo sufficiente il mero dato anagrafico.**



Da ultimo, è importante evidenziare che, con l'ordinanza in questione, la Cassazione ha censurato la sentenza del giudice d'appello, **evidenziando l'importanza della possibilità di introdurre**, nel giudizio dinanzi alle CGT, **dichiarazioni rese da terzi**, anche in sede extraprocessuale, aventi **il valore probatorio proprio degli elementi indiziari**.

In altri termini, **assumerebbero rilievo**, ai fini della prova della dimora abituale (e, quindi, dell'esenzione IRPEF della plusvalenza anche in assenza del requisito della residenza anagrafica,) **anche le dichiarazioni e le testimonianze provenienti da terzi**, le quali possono costituire degli indizi suscettibili di condurre, nel contesto di una **valutazione complessiva delle posizioni contrastanti delle parti**, ad una decisione favorevole alla parte che abbia apportato tali elementi di prova.