

Abitazione principale senza residenza: plusvalenza non tassabile

SINTESI OPERATIVA

La Suprema Corte ha stabilito un orientamento definitivo. Nella valutazione dell'esenzione fiscale per le vendite immobiliari infraquinquennali conta esclusivamente la situazione fattuale. La residenza anagrafica diventa irrilevante quando si dimostra l'effettivo utilizzo dell'immobile come dimora abituale. L'ordinanza n. 11786/2025, depositata il 5 maggio scorso, segna una svolta interpretativa nell'applicazione dell'art. 67 comma 1 lettera b) del TUIR.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

La Suprema Corte ha stabilito un orientamento definitivo. Nella valutazione dell'esenzione fiscale per le vendite immobiliari infraquinquennali conta esclusivamente la situazione fattuale. La residenza anagrafica diventa irrilevante quando si dimostra l'effettivo utilizzo dell'immobile come **dimora abituale**.

L'ordinanza n. 11786/2025, depositata il 5 maggio scorso, segna una svolta interpretativa nell'applicazione dell'art. 67 comma 1 lettera b) del TUIR. I giudici di legittimità hanno definito con precisione i parametri per stabilire quando una plusvalenza immobiliare sfugge alla tassazione IRPEF.



Cosa sapere in un minuto

- ◆ **Sentenza definitiva della Cassazione:** per non tassare la plusvalenza infraquinquennale sull'immobile conta solo la dimora abituale, non la residenza anagrafica.
- ◆ **Normativa:** fa fede l'effettiva destinazione dell'immobile ad abitazione principale per la maggior parte del periodo tra acquisto e vendita (art. 67 TUIR).
- ◆ **Prova agevolata:** utenze domestiche, utilizzo servizi locali, corrispondenza e altri elementi concreti possono attestare l'uso abitativo.
- ◆ **Possibilità per il Fisco:** l'Amministrazione può contestare l'esenzione su base presuntiva (es. brevità del possesso, caratteristiche della vendita).
- ◆ **Valore delle testimonianze:** le dichiarazioni di terzi sono rilevanti a fini probatori, specie nei casi controversi.

LA DISCIPLINA DELLE PLUSVALENZE IMMOBILIARI

La normativa fiscale prevede specifiche regole per le cessioni di beni immobili effettuate da soggetti privati. Secondo quanto stabilito dall'art. 67 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, rientrano tra i redditi diversi le plusvalenze realizzate attraverso cessioni onerose di immobili acquisiti o edificati entro il quinquennio precedente.

La disposizione tuttavia esclude dall'imposizione tributaria alcune fattispecie particolari. Non sono soggette a tassazione le unità immobiliari pervenute per successione ereditaria. Analogamente, restano esenti le abitazioni utilizzate come residenza principale dal cedente o dai suoi familiari.

Il requisito temporale assume carattere cruciale nella valutazione. L'immobile deve essere stato destinato ad abitazione principale per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la successiva alienazione.

IL CASO SOTTOPOSTO ALLA CASSAZIONE

L'Agenzia delle Entrate aveva contestato a un contribuente la plusvalenza derivante dalla cessione di un immobile posseduto per circa un anno. Il prezzo di vendita risultava sensibilmente superiore a quello di acquisto, generando un significativo guadagno.

L'accertamento si fondava sulla considerazione che l'immobile non risultava adibito ad abitazione principale. Gli uffici fiscali avevano rilevato l'assenza di residenza anagrafica presso l'abitazione ceduta. Conseguentemente, la plusvalenza veniva ritenuta pienamente imponibile ai fini IRPEF.

Il contribuente aveva però fornito elementi probatori diversi. La difesa si articolava sulla dimostrazione dell'effettivo utilizzo dell'immobile quale propria dimora abituale nel periodo rilevante.

IL PRINCIPIO DI PREVALENZA DEL DATO FATTUALE

I Supremi Giudici hanno chiarito definitivamente l'interpretazione della norma. **L'abitazione principale** si configura attraverso la dimora abituale effettiva, prescindendo dai dati anagrafici ufficiali.

Secondo l'ordinanza, la disciplina fiscale attribuisce rilevanza esclusiva alla situazione di fatto. L'elemento sostanziale prevale rispetto alle risultanze formali dei registri comunali.

Il contribuente residente anagraficamente in un Comune mantiene sempre la possibilità di dimostrare l'utilizzo di altro immobile come abitazione principale. La prova deve basarsi su elementi concreti e verificabili.

GLI ELEMENTI PROBATORI NELLA PRASSI APPLICATIVA

L'esperienza giurisprudenziale ha individuato criteri oggettivi per la dimostrazione della dimora abituale. La risoluzione n. 218/E/2008 dell'Agenzia delle Entrate aveva già precisato alcuni parametri fondamentali.

L'intestazione delle utenze domestiche costituisce un indizio significativo dell'effettivo utilizzo dell'immobile. Analogamente rilevano l'utilizzo dei servizi territoriali e l'indicazione del domicilio nella corrispondenza ordinaria.

La giurisprudenza ha tuttavia chiarito che questi elementi non esauriscono le possibilità probatorie. Il contribuente può avvalersi di qualsiasi mezzo idoneo a dimostrare la reale destinazione abitativa dell'immobile.

L'ONERE DELLA PROVA E LE PRESUNZIONI CONTRARIE

Il principio stabilito dalla Cassazione opera in entrambe le direzioni. Se il contribuente può superare i dati anagrafici, anche l'Amministrazione finanziaria può utilizzare elementi presuntivi per contestare la destinazione abitativa dichiarata.

Gli uffici possono fornire prove contrarie attraverso presunzioni gravi, precise e concordanti. La prassi amministrativa ha spesso valorizzato elementi come la brevità del possesso, le modalità dell'operazione immobiliare e le caratteristiche economiche della transazione.

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Lazio, con sentenza n. 6615/14/2024, ha stabilito che la mera residenza anagrafica non garantisce automaticamente l'esenzione. Occorre dimostrare con elementi oggettivi l'effettivo utilizzo dell'immobile quale abitazione principale.

LE DICHIARAZIONI TESTIMONIALI COME ELEMENTO PROBATORIO

L'ordinanza in commento introduce una precisazione procedurale rilevante. La Cassazione ha censurato la decisione di secondo grado per non aver considerato adeguatamente le dichiarazioni rese da terzi soggetti.

Le testimonianze extraprocessuali acquisiscono valore probatorio proprio degli elementi indiziari. Nel contesto di una valutazione complessiva delle posizioni contrapposte, possono orientare la decisione giudiziale.



Nella prassi professionale si osserva come questi elementi assumano particolare rilevanza nelle controversie più complesse. La giurisprudenza ha talvolta interpretato con favore l'apporto di testimonianze circostanziate sull'utilizzo dell'immobile.

ASPETTI OPERATIVI E CRITICITÀ RICORRENTI

L'applicazione del principio comporta alcune criticità pratiche che meritano attenzione. La dimostrazione della dimora abituale richiede spesso l'acquisizione di documentazione diversificata.

Nell'esperienza applicativa si rileva come i contribuenti sottovalutino frequentemente l'importanza della raccolta probatoria preventiva. La costituzione di un dossier documentale adeguato dovrebbe accompagnare già la fase di dichiarazione dei redditi.

Gli aspetti spesso trascurati riguardano la continuità temporale dell'utilizzo dell'immobile. La norma richiede che l'abitazione principale sia tale "per la maggior parte del periodo" tra acquisto e cessione.

La casistica comune evidenzia controversie particolarmente accese nei casi di possesso brevissimo. Come spesso accade, è proprio in queste situazioni che l'Amministrazione finanziaria sviluppa le presunzioni più penetranti.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

***Nota informativa:** Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (30/09/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO