

IMPOSTE SUL REDDITO

Variazione catastale ininfluente sul periodo di possesso

di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

OneDay Master

Fiscalità indiretta e patrimoniale degli immobili delle persone fisiche

Scopri di più

La **variazione della categoria catastale** dell'immobile senza l'esecuzione di opere **non rileva ai fini del computo del quinquennio** rilevante per la tassazione della plusvalenza, ai sensi dell'[articolo 67, lett- b\), Tuir](#). È quanto emerge dalla **recente risposta ad interpello n. 10/2025**, in cui l'Agenzia delle entrate ha risposto ad un quesito riguardante una **persona fisica che**, a seguito di un cambio di destinazione d'uso di un **fabbricato iscritto nella categoria C/2 in abitazione**, ha ceduto il bene. Nell'istanza, il contribuente ha chiesto se il cambiamento catastale influisse o meno **sul periodo di possesso dell'immobile**.

È bene ricordare che, a partire dalle **cessioni immobiliari effettuate dall'1.1.2024**, le plusvalenze che possono costituire redditi diversi, di cui all'[articolo 67, Tuir](#), se **non conseguite nell'esercizio d'impresa o arti e professioni**, devono essere suddivise in **due categorie**:

- quelle derivanti dalla **cessione di fabbricati** che non hanno subito interventi da superbonus, di cui all'[articolo 119, D.L. 34/2020](#) (nelle diverse misure percentuali in funzione del periodo d'imposta in cui sono stati pagati i lavori);
- quelle derivanti dalla cessione di fabbricati sui quali **sono stati eseguiti interventi che hanno fruito del superbonus** di cui al citato [articolo 119, D.L. 34/2020](#).

Mentre per la **prima categoria di plusvalenze** il quadro normativo ([articolo 67, lett. b, Tuir](#)) non ha subito modifiche rispetto al passato, con **conseguente rilevanza della plusvalenza** se tra l'acquisto e la cessione sono **intercorsi meno di cinque anni**, per la seconda categoria la nuova lett. b-bis dell'[articolo 67, Tuir](#), espande il periodo temporale di **rilevanza della plusvalenza fino a 10 anni intercorrenti tra la data di fine dei lavori** (e non della data di pagamento degli stessi) che hanno beneficiato del superbonus e **la cessione del fabbricato**. Per entrambe le fattispecie di plusvalenze, è esplicitamente prevista **l'esclusione da tassazione**, qualora l'immobile sia pervenuto per successione o qualora lo stesso sia stato adibito ad abitazione principale per la **maggior parte del periodo di possesso dal proprietario o da un suo familiare**.

Tornando alla questione esposta nella [risposta ad interpello n. 10/2025](#), l'Agenzia delle entrate ha, in primo luogo, ricordato che, con la [risoluzione n. 105/E/2007](#), è stato precisato

che, **per la verifica del periodo di utilizzo del fabbricato quale abitazione principale**, allo scopo di escludere da tassazione la plusvalenza, **non assume rilievo l'utilizzo dell'immobile in maniera difforme** rispetto alla sua categoria catastale. Pertanto, in **presenza di cambio di destinazione d'uso** di un fabbricato C/2 in A/7, il periodo di possesso quale abitazione principale **può decorrere solamente dal momento in cui è avvenuto il predetto cambio di destinazione**.

In altre parole, il cambio di destinazione d'uso assume rilievo **solo ai fini del riconoscimento della natura abitativa dell'immobile medesimo** e al conseguente utilizzo dello stesso come **abitazione principale per la maggior parte del periodo di tempo** intercorrente tra l'acquisto (o costruzione) dell'immobile e la successiva rivendita. A differenti conclusioni si deve pervenire, invece, in relazione al **computo del quinquennio rilevante per la tassazione della plusvalenza**, ex [articolo 67, lett. b\), Tuir](#). Per il computo di tale periodo temporale, il **cambio di destinazione d'uso del fabbricato** (avvenuto senza opere nel caso di specie) **non influisce in alcun modo**, in quanto non configura né un nuovo acquisto né una nuova costruzione. Pertanto, per il **calcolo del quinquennio si deve tener conto dell'intervallo temporale intervenuto tra la data di acquisto del fabbricato** (anche se classificato in categoria C) e quella in cui **è avvenuta la cessione dell'abitazione** risultante dopo l'avvenuta variazione catastale. Se tale periodo è superiore a cinque anni, **la relativa plusvalenza è esclusa da tassazione**.