



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 subìto 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 frutto 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 subìto modifiche rispetto al passato, con **conseguente rilevanza della plusvalenza** se tra l'acquisto e la cessione sono **interventi 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.