

gromia.

GUIDA GRATUITA · EDIZIONE OTTOBRE 2026

Tasse sulla vendita della casa e plusvalenza

Chi vende casa di solito non paga tasse sulla vendita: imposte e notaio sono a carico di chi compra.

IN BREVE

> Chi vende casa di solito non paga tasse sulla vendita: imposte e notaio sono a carico di chi compra. L'unica imposta possibile è sulla plusvalenza, dovuta solo se vendi entro cinque anni dall'acquisto una casa che non è stata la tua abitazione principale per la maggior parte del tempo: il 26% del guadagno.

5 anni
oltre i quali la plusvalenza non si paga

26%
imposta sostitutiva sul guadagno

0 €
sulle case ereditate

IN QUESTA GUIDA

01 Cosa paga chi vende e cosa paga chi compra
02 Che cos'è la plusvalenza
03 Quando si paga e quando no
04 Come si calcola
05 Come si paga: imposta sostitutiva o IRPEF
06 Superbonus: le regole dal 2024
07 Agevolazione prima casa: decadenza e credito d'imposta
08 IMU, TARI e spese condominiali
09 Le detrazioni non ancora usate
10 Riepilogo: quanto paga chi vende
11 Esempio di calcolo
12 Domande frequenti

01 Cosa paga chi vende e cosa paga chi compra

Nella compravendita di una casa quasi tutte le imposte sono a carico di chi compra. A chi vende restano poche voci, alcune solo in casi particolari.

VOCE	CHI LA PAGA	QUANDO
Imposta di registro, ipotecaria e catastale, o IVA	Chi compra	Al rogito
Parcella del notaio	Chi compra, salvo accordi	Al rogito
Commissione dell'agenzia	Ciascuna parte, per la sua quota	Alla conclusione dell'affare
IMU	Chi vende, fino alla vendita	Alle scadenze di giugno e dicembre
Spese condominiali deliberate	Di regola chi vende	Secondo gli accordi del compromesso
Imposta sulla plusvalenza	Chi vende, solo in alcuni casi	Al rogito o in dichiarazione
Decadenza dall'agevolazione prima casa	Chi vende, solo in alcuni casi	Dopo la vendita

02 Che cos'è la plusvalenza

La plusvalenza è il guadagno che fai vendendo una casa a un prezzo più alto di quello a cui l'hai comprata, tenendo conto dei costi sostenuti. Per il fisco è un reddito, ma la legge lo tassa solo in alcuni casi: per la maggior parte delle vendite di case la plusvalenza non si paga.

Se vendi in perdita, non paghi nulla: le minusvalenze immobiliari, però, non si possono usare per ridurre altre imposte.

03 Quando si paga e quando no

La plusvalenza è tassata solo se vendi entro cinque anni dall'acquisto. Anche entro i cinque anni non si paga in due casi:

- **Abitazione principale:** se per la maggior parte del periodo tra acquisto e vendita la casa è stata abitazione principale tua o dei tuoi familiari, cioè vi avete avuto la dimora abituale.
- **Eredità:** le case ricevute in eredità sono sempre escluse, anche se vendute subito.

Come si contano i cinque anni

Dalla data del rogito di acquisto a quella del rogito di vendita. Per le case costruite da te, dalla data in cui hai acquistato il terreno o, secondo i casi, dalla fine della costruzione: fallo verificare al notaio.

Le case donate

Per una casa ricevuta in donazione i cinque anni si contano dalla data in cui il donante l'aveva acquistata, e il costo da considerare è quello che aveva sostenuto lui.

Le case cointestate

Se la casa è di più persone, la plusvalenza si calcola per ciascuno sulla propria quota, e le esenzioni si valutano per ciascun proprietario.

INFOGRAFICA

Devi pagare la plusvalenza?

La casa è ereditata? SÌ ✓ Non paghi

NO ↓

Sono passati 5 anni dall'acquisto? SÌ ✓ Non paghi

NO ↓

È stata abitazione principale per la maggior parte del tempo? SÌ ✓ Non paghi

NO ↓

€ Paghi il 26% della plusvalenza, o l'IRPEF in dichiarazione

04 Come si calcola

La formula è semplice:

LA FORMULA

Plusvalenza = prezzo di vendita − prezzo di acquisto − costi documentati

Quali costi puoi sottrarre

- Imposte pagate all'acquisto: registro, ipotecaria e catastale, o IVA.
- Parcella del notaio dell'acquisto.
- Provvigione dell'agenzia pagata quando hai comprato.
- Lavori che hanno aumentato il valore della casa, con fatture e bonifici, al netto di eventuali regole particolari per i lavori agevolati.

Due esempi

	ESEMPIO A	ESEMPIO B
Prezzo di acquisto	€ 200.000	€ 180.000
Imposte, notaio, provvigione	€ 8.000	€ 14.000
Lavori documentati	€ 0	€ 25.000
Prezzo di vendita	€ 240.000	€ 225.000
Plusvalenza	€ 32.000	€ 6.000
Imposta sostitutiva 26%	**€ 8.320**	**€ 1.560**

Fai il tuo calcolo con il calcolatore della plusvalenza.

IL CONSIGLIO DELL'AGENTE

Conserva tutte le fatture dei lavori e le ricevute dell'acquisto: senza documenti i costi non si possono sottrarre e la plusvalenza tassabile sale.

INFOGRAFICA

Esempio A: casa comprata a 200.000 € e venduta dopo tre anni

Prezzo di vendita **€ 240.000**



Prezzo di acquisto · Spese documentate · Plusvalenza

Imposta sostitutiva: 26% di € 32.000 = **€ 8.320**, versata dal notaio al rogito.

05 Come si paga: imposta sostitutiva o IRPEF

Hai due possibilità:

	IMPOSTA SOSTITUTIVA	TASSAZIONE ORDINARIA
Aliquota	26% della plusvalenza	La tua aliquota IRPEF, con le addizionali
Come si chiede	Al notaio, al rogito	Nella dichiarazione dei redditi dell'anno dopo
Chi versa	Il notaio, con il prezzo che gli consegni	Tu, con le scadenze delle imposte
Quando conviene	Quasi sempre, con redditi medi e alti	Con redditi bassi o in perdita

Con l'imposta sostitutiva la plusvalenza non si somma agli altri redditi e non fa salire l'aliquota IRPEF. È la scelta più semplice e di solito la più conveniente.

06 Superbonus: le regole dal 2024

Dal 2024 è tassata anche la plusvalenza sulle case su cui sono stati fatti lavori con il Superbonus conclusi da non più di dieci anni, se vendute oltre i cinque anni dall'acquisto. Le regole principali:

- sono escluse le case ereditate e quelle usate come abitazione principale per la maggior parte dei dieci anni;
- se la detrazione è stata ceduta o usata come sconto in fattura, nei primi cinque anni dalla fine dei lavori le spese agevolate non si possono sottrarre, e tra cinque e dieci anni se ne sottrae solo la metà.

Sono regole tecniche: se la tua casa ha avuto lavori con il Superbonus, chiedi al notaio o al commercialista di fare il calcolo prima di fissare il prezzo.

07 Agevolazione prima casa: decadenza e credito d'imposta

Se hai comprato con l'agevolazione prima casa, pagando imposte ridotte, e vendi entro cinque anni dall'acquisto, perdi l'agevolazione: devi versare la differenza di imposte, con interessi e una sanzione del 30%.

Come evitarlo

Non perdi l'agevolazione se entro due anni dalla vendita compri un'altra casa da adibire ad abitazione principale.

Il credito d'imposta

Se vendi la prima casa e ne ricompri un'altra con l'agevolazione entro i termini di legge, hai un credito d'imposta pari all'imposta pagata sul primo acquisto, fino all'importo dovuto sul nuovo. Puoi usarlo per pagare le imposte del nuovo rogito, o nella dichiarazione dei redditi.

IL CONSIGLIO DELL'AGENTE

Se vendi per comprare, fai coordinare i due rogiti: un buon calendario ti fa usare il credito d'imposta e mantenere l'agevolazione senza correre.



Se vendi per ricomprare, coordina i due rogiti per non perdere l'agevolazione.

08 IMU, TARI e spese condominiali

IMU

L'IMU si paga per i mesi in cui sei stato proprietario. Il mese del rogito conta per chi ha posseduto la casa per più della metà dei giorni: se vendi il 20 del mese, quel mese è tuo. La prima casa non di lusso, cioè fuori dalle categorie A/1, A/8 e A/9, è esente.

TARI

Comunica al Comune la cessazione della tua utenza dalla data di consegna delle chiavi: la tassa rifiuti passa a chi compra.

Spese condominiali

Le spese ordinarie si dividono in base alla data del rogito. Per i lavori straordinari conta la data della delibera: se sono stati deliberati prima della vendita, di regola li paga chi vende, salvo accordi diversi scritti nel compromesso.

09 Le detrazioni non ancora usate

Se hai fatto lavori con detrazioni fiscali in dieci anni, come il bonus ristrutturazione o l'ecobonus, e vendi la casa prima di averle usate tutte, le rate residue passano di regola a chi compra. Puoi però tenerle per te, se lo scrivi nell'atto di vendita.

È un elemento da considerare nella trattativa: le detrazioni residue hanno un valore economico per chi le riceve.

10 Riepilogo: quanto paga chi vende

SITUAZIONE	PLUSVALENZA
Casa comprata più di cinque anni fa	Non si paga
Casa comprata da meno di cinque anni, abitata come abitazione principale per la maggior parte del tempo	Non si paga
Casa ereditata	Non si paga
Casa comprata da meno di cinque anni, seconda casa o investimento	Si paga sul guadagno
Casa con lavori Superbonus conclusi da meno di dieci anni	Regole specifiche: verifica con il notaio
Vendita in perdita	Non si paga

11 Esempio di calcolo

Plusvalenza sulla vendita: un caso tipo calcolato con le regole di questa guida.

DATI	
Come hai avuto la casa	**Acquistata**
Da quanto tempo la possiedi	**Meno di 5 anni**
È stata la tua abitazione principale per la maggior parte del tempo?	**No**
Prezzo di acquisto	**€ 200.000**
Spese documentate	**€ 8.000**
Prezzo di vendita	**€ 240.000**

IMPOSTA SOSTITUTIVA DEL 26%

€ 8.320

Prezzo di vendita	**€ 240.000**
Prezzo di acquisto	**€ 200.000**
Spese documentate	**€ 8.000**
Plusvalenza	**€ 32.000**

Si versa tramite il notaio al rogito. In alternativa puoi dichiararla nel 730 o nel modello Redditi con la tua aliquota IRPEF.

Rifai il calcolo con i tuoi numeri: gromia.com/calcolatori/plusvalenza-casa

12 Domande frequenti

Si pagano tasse sulla vendita della prima casa?

Di solito no: la plusvalenza non è tassata se la casa è stata abitazione principale per la maggior parte del tempo.

Quanto si paga di plusvalenza?

Con l'imposta sostitutiva il 26% del guadagno, cioè della differenza tra prezzo di vendita e prezzo di acquisto più i costi documentati.

Chi calcola la plusvalenza?

Il notaio, se scegli l'imposta sostitutiva: la calcola e la versa al rogito.

La provvigione dell'agenzia si può sottrarre dalla plusvalenza?

Sì, quella pagata all'acquisto rientra tra i costi. Fai verificare al notaio anche quella pagata per la vendita.

Se vendo in perdita posso recuperare qualcosa?

No: la perdita sulla vendita di una casa non si può usare per ridurre altre imposte.

Le spese di manutenzione ordinaria riducono la plusvalenza?

Di regola no: contano i costi di acquisto e i lavori che aumentano il valore della casa, documentati.

IL PASSO SUCCESSIVO

Quanto vale la tua casa?

Parti da una valutazione gratuita basata sui dati della tua zona. Poi un agente Gromia che conosce il quartiere la verifica con te, in casa.

Valuta la tua casa su gromia.com/valutazione-casa

TELEFONO
02 8717 8156

EMAIL
support@gromia.com

SITO
gromia.com

Informazioni generali aggiornate a ottobre 2026: non sostituiscono il parere di notaio o commercialista sul tuo caso. Le regole fiscali possono cambiare con le leggi di bilancio. © 2026 Gromia S.r.l.