

[articolo precedente](#) [articolo successivo](#)

Testo in vigore dal: 7-8-2026
(Testo unico imposte sui redditi-art. 77)
[aggiornamenti all'articolo](#)

ART. 77

Plusvalenze

([articolo 68 decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917](#); [articolo 2, commi 36-quaterdecies e 36 quinquiesdecies, decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 14 settembre 2011, n. 148](#); [articolo 1, comma 633, legge 30 dicembre 2020, n. 178](#); [articolo 1, commi 98 e 99, legge 29 dicembre 2022, n. 197](#))

1. Le plusvalenze di cui all'articolo 76, comma 1, lettere a), b) e c), sono costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo. Per gli immobili di cui all'articolo 76, comma 1, lettere b) e c), acquisiti per donazione si assume come prezzo di acquisto o costo di costruzione quello sostenuto dal donante, aumentato dell'imposta sulle donazioni nonché di ogni altro costo successivo inerente. Per gli immobili di cui all'articolo 76, comma 1, lettera c), ai fini della determinazione dei costi inerenti al bene, nel caso in cui gli interventi agevolati ai sensi dell'[articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 17 luglio 2020, n. 77](#), si siano conclusi da non più di cinque anni all'atto della cessione, non si tiene conto delle spese relative a tali interventi, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del citato [decreto-legge n. 34 del 2020](#). Nel caso in cui gli interventi agevolati si siano conclusi da più di cinque anni all'atto della cessione, nella determinazione dei costi inerenti al bene si tiene conto del 50 per cento di tali spese, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni di cui al terzo periodo. Per i medesimi immobili di cui all'articolo 76, comma 1, lettera c), acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre cinque anni, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, determinato ai sensi dei periodi precedenti, è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

2. Per i terreni di cui all'articolo 76, comma 1, lettera a), acquistati oltre cinque anni prima dell'inizio della lottizzazione o delle opere si assume come prezzo di acquisto il valore normale nel quinto anno anteriore. Il costo dei terreni stessi acquisiti gratuitamente e quello dei fabbricati costruiti su terreni acquisiti gratuitamente sono determinati tenendo conto del valore normale del terreno alla data di inizio della lottizzazione o delle opere ovvero a quella di inizio della costruzione. Il costo dei terreni suscettibili d'utilizzazione edificatoria di cui all'articolo 76, comma 1, lettera b), è costituito dal prezzo di acquisto aumentato di ogni altro costo inerente, rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati nonché dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili. Per i terreni acquistati per effetto di successione si assume come prezzo di acquisto il valore dichiarato nella relativa dichiarazione, o in seguito definito e

liquidato, aumentato dell'imposta di successione nonché di ogni altro costo successivo inerente. Per i terreni acquistati per effetto di donazione si assume come prezzo di acquisto quello sostenuto dal donante aumentato dell'imposta sulle donazioni nonché di ogni altro costo successivo inerente.

3. Le plusvalenze di cui all'articolo 76, comma 1, lettera d), diverse da quelle derivanti dalla partecipazione in società semplici e da quelle di cui al comma 4 del presente articolo, per il 5 per cento del loro ammontare, sono sommate algebricamente alla corrispondente quota delle relative minusvalenze; se le minusvalenze sono superiori alle plusvalenze l'eccedenza è riportata in deduzione, fino a concorrenza del 5 per cento dell'ammontare delle plusvalenze dei periodi successivi, ma non oltre il quarto, a condizione che sia indicata nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale le minusvalenze sono state realizzate.

Le disposizioni di cui al primo periodo si applicano alle cessioni di partecipazioni qualificate aventi i requisiti di cui all'articolo 96, comma 1, lettere a), b), c) e d), effettuate da società ed enti commerciali di cui all'articolo 82, comma 1, lettera d), privi di stabile organizzazione nel territorio dello Stato, residenti in uno Stato appartenente all'Unione europea o allo Spazio economico europeo che consente un adeguato scambio di informazioni e siano ivi soggetti a un'imposta sul reddito delle società.

4. Le plusvalenze realizzate mediante la cessione dei contratti stipulati con associanti non residenti che non soddisfano le condizioni di cui all'articolo 46, comma 2, lettera a), ultimo periodo, nonché le plusvalenze di cui all'articolo 76, comma 1, lettere d) ed e), realizzate mediante la cessione di partecipazioni al capitale o al patrimonio, titoli e strumenti finanziari di cui all'articolo 46, comma 2, lettera a), e contratti di cui all'articolo 118, comma 15, lettera b), emessi o stipulati da imprese o enti residenti o localizzati in Stati o territori a regime fiscale privilegiato individuati in base ai criteri di cui all'articolo 162, comma 1, salvo la dimostrazione, anche a seguito dell'esercizio dell'interpello secondo le modalità dello stesso articolo 162, comma 3, del rispetto della condizione indicata nel medesimo articolo, comma 2, lettera b), concorrono a formare il reddito per il loro intero ammontare. La disposizione del primo periodo non si applica alle partecipazioni, ai titoli e agli strumenti finanziari emessi da società i cui titoli sono negoziati nei mercati regolamentati. Le plusvalenze di cui ai periodi precedenti sono sommate algebricamente alle relative minusvalenze; se le minusvalenze sono superiori alle plusvalenze l'eccedenza è riportata in deduzione integralmente dall'ammontare delle plusvalenze dei periodi successivi, ma non oltre il quarto, a condizione che sia indicata nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale le minusvalenze sono state realizzate. Qualora il contribuente intenda far valere la sussistenza della condizione indicata nell'articolo 162, comma 2, lettera b), ma non abbia presentato l'istanza di interpello prevista dal comma 3 del medesimo articolo ovvero, avendola presentata, non abbia ricevuto risposta favorevole, la percezione di plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni in imprese o enti residenti o localizzati in Stati o territori a regime fiscale privilegiato individuati in base ai criteri di cui all'articolo 162, comma 1, deve essere segnalata nella dichiarazione dei redditi da parte del socio residente ((...))

. Ai fini del presente comma, la condizione indicata nell'articolo 162, comma 2, lettera b), deve sussistere, ininterrottamente, sin dal primo periodo di possesso; tuttavia, per i rapporti detenuti da più di cinque periodi di imposta e oggetto di realizzo con controparti non appartenenti allo stesso gruppo del dante causa, è sufficiente che tale condizione sussista, ininterrottamente, per i cinque periodi d'imposta anteriori al realizzo stesso. Ai fini del quinto periodo si considerano appartenenti allo stesso gruppo i soggetti residenti o non residenti nel territorio dello Stato tra i quali sussiste un rapporto di controllo ai sensi dell'articolo 186, comma 2, ovvero che, ai sensi del medesimo comma 2, sono sottoposti al comune controllo da parte di altro soggetto residente o non residente nel territorio dello Stato.

5. Per le plusvalenze realizzate su partecipazioni in imprese o enti residenti o localizzati in Stati o territori a regime fiscale privilegiato individuati in base ai criteri di cui all'articolo 162, comma 1, per i quali sussiste la condizione di cui al medesimo articolo, comma 2, lettera a), al cedente controllante, ai sensi dell'articolo 186, comma 2, residente nel territorio dello Stato, ovvero alle cedenti residenti sue controllate, spetta un credito d'imposta ai sensi dell'articolo 185 in ragione delle imposte assolate dall'impresa o ente partecipato sugli utili maturati durante il periodo di possesso della partecipazione, in proporzione delle partecipazioni cedute e nei limiti dell'imposta italiana relativa a tali plusvalenze. La detrazione del credito d'imposta di cui al primo periodo spetta per l'ammontare dello stesso non utilizzato dal cedente ai sensi dell'articolo 49, comma 4; tale ammontare, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, è computato in aumento del reddito complessivo. Se nella dichiarazione è stato omissso soltanto il computo del credito d'imposta in aumento del reddito complessivo, si può procedere d'ufficio alla correzione anche in sede di liquidazione dell'imposta dovuta in base alla dichiarazione dei redditi.

6. Le plusvalenze di cui all'articolo 76, comma 1, lettere d) ed e), diverse da quelle di cui ai commi 3 e 4 del

presente articolo e all'articolo 76, comma 1, lettera f), sono sommate algebricamente alle relative minusvalenze, nonché ai redditi e alle perdite di cui all'articolo 76, comma 1, lettera g), e alle plusvalenze e altri proventi di cui all'articolo 76, comma 1, lettera h); se l'ammontare complessivo delle minusvalenze e delle perdite è superiore all'ammontare complessivo delle plusvalenze e degli altri redditi, l'eccedenza può essere portata in deduzione, fino a concorrenza, dalle plusvalenze e dagli altri redditi dei periodi d'imposta successivi ma non oltre il quarto, a condizione che sia indicata nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale le minusvalenze e le perdite sono state realizzate.

7. Le plusvalenze indicate nell'articolo 76, comma 1, lettere d), e) e f), sono costituite dalla differenza tra il corrispettivo percepito ovvero la somma o il valore normale dei beni rimborsati e il costo o il valore di acquisto assoggettato a tassazione, aumentato di ogni onere inerente alla loro produzione, compresa l'imposta di successione e donazione, con esclusione degli interessi passivi. Nel caso di acquisto per successione, si assume come costo il valore definito o, in mancanza, quello dichiarato agli effetti dell'imposta di successione, nonché, per i titoli esenti da tale imposta, il valore normale alla data di apertura della successione. Nel caso di acquisto per donazione si assume come costo il costo del donante. Per le azioni, quote o altre partecipazioni acquisite sulla base di aumento gratuito del capitale il costo unitario è determinato ripartendo il costo originario sul numero complessivo delle azioni, quote o partecipazioni di compendio. Per le partecipazioni nelle società indicate dall'articolo 5, il costo è aumentato o diminuito dei redditi e delle perdite imputate al socio e dal costo si scomputano, fino a concorrenza dei redditi già imputati, gli utili distribuiti al socio. Per le valute estere cedute a termine si assume come costo il valore della valuta al cambio a pronti vigente alla data di stipula del contratto di cessione. Il costo o valore di acquisto è documentato a cura del contribuente. Per le valute estere prelevate da depositi e conti correnti, in mancanza della documentazione del costo, si assume come costo il valore della valuta al minore dei cambi mensili accertati ai sensi dell'articolo 119, comma 10, nel periodo d'imposta in cui la plusvalenza è realizzata.

Le minusvalenze sono determinate con gli stessi criteri stabiliti per le plusvalenze.

8. Agli effetti della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze:

- a) dal corrispettivo percepito o dalla somma rimborsata, nonché dal costo o valore di acquisto si scomputano i redditi di capitale maturati ma non riscossi, diversi da quelli derivanti dalla partecipazione in società ed enti soggetti all'imposta sul reddito delle società e dagli utili relativi ai titoli e agli strumenti finanziari di cui all'articolo 46, comma 2, lettera a), e ai contratti di cui all'articolo 118, comma 15, lettera b);
- b) per le valute estere prelevate da depositi e conti correnti si assume come corrispettivo il valore normale della valuta alla data di effettuazione del prelievo;
- c) per le cessioni di metalli preziosi, in mancanza della documentazione del costo di acquisto, le plusvalenze sono determinate in misura pari al corrispettivo della cessione;
- d) per le cessioni a titolo oneroso poste in essere in dipendenza dei rapporti indicati nell'articolo 76, comma 1, lettera g), il corrispettivo è costituito dal prezzo di cessione, eventualmente aumentato o diminuito dei premi pagati o riscossi su opzioni;
- e) nei casi di dilazione o rateazione del pagamento del corrispettivo la plusvalenza è determinata con riferimento alla parte del costo o valore di acquisto proporzionalmente corrispondente alle somme percepite nel periodo d'imposta.

9. I redditi di cui all'articolo 76, comma 1, lettera g), sono costituiti dalla somma algebrica dei differenziali positivi o negativi, nonché degli altri proventi od oneri, percepiti o sostenuti, in relazione a ciascuno dei rapporti ivi indicati. Per la determinazione delle plusvalenze, minusvalenze e degli altri redditi derivanti da tali rapporti si applicano i commi 7 e 8. I premi pagati e riscossi su opzioni, salvo che l'opzione non sia stata chiusa anticipatamente o ceduta, concorrono a formare il reddito nel periodo d'imposta in cui l'opzione è esercitata ovvero scade il termine stabilito per il suo esercizio. Qualora a seguito dell'esercizio dell'opzione siano cedute le attività di cui all'articolo 76, comma 1, lettere d), e) o f), i premi pagati o riscossi concorrono alla determinazione delle plusvalenze o minusvalenze, ai sensi del comma 8, lettera d). Le plusvalenze e minusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di merci non concorrono a formare il reddito, anche se la cessione è posta in essere in dipendenza dei rapporti indicati nell'articolo 76, comma 1, lettera g).

10. Le plusvalenze e gli altri proventi di cui all'articolo 76, comma 1, lettera h), sono costituiti dalla differenza positiva tra i corrispettivi percepiti ovvero le somme o il valore normale dei beni rimborsati e i corrispettivi pagati ovvero le somme corrisposte, aumentate di ogni onere inerente alla loro produzione, con esclusione degli interessi passivi. Dal corrispettivo percepito e dalla somma rimborsata si scomputano i redditi di capitale derivanti dal rapporto ceduto maturati ma non riscossi nonché i redditi di capitale maturati a favore del creditore

originario ma non riscossi. Si applicano le disposizioni del comma 8, lettera e).

11. Le plusvalenze di cui all'articolo 76, comma 1, lettera i), sono costituite dalla differenza tra il corrispettivo percepito ovvero il valore normale delle cripto-attività permutate e il costo o il valore di acquisto. Le plusvalenze di cui al primo periodo sono sommate algebricamente alle relative minusvalenze; se le minusvalenze sono superiori alle plusvalenze, l'eccedenza è riportata in deduzione integralmente dall'ammontare delle plusvalenze dei periodi successivi, ma non oltre il quarto, a condizione che sia indicata nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo di imposta nel quale le minusvalenze sono state realizzate. Nel caso di acquisto per successione, si assume come costo il valore definito o, in mancanza, quello dichiarato agli effetti dell'imposta di successione. Nel caso di acquisto per donazione si assume come costo il costo del donante.

Il costo o valore di acquisto è documentato con elementi certi e precisi a cura del contribuente; in mancanza il costo è pari a zero.

I proventi derivanti dalla detenzione di cripto-attività percepiti nel periodo di imposta sono assoggettati a tassazione senza alcuna deduzione.

12. I costi relativi ai beni dell'impresa concessi in godimento a soci o familiari dell'imprenditore per un corrispettivo annuo inferiore al valore di mercato del diritto di godimento non sono in ogni caso ammessi in deduzione dal reddito imponibile.

13. La differenza tra il valore di mercato e il corrispettivo annuo concorre alla formazione del reddito imponibile del socio o familiare utilizzatore ai sensi dell'articolo 76, comma 1, lettera r).

14. Non concorrono a formare il reddito le plusvalenze e le minusvalenze di cui all'articolo 76, comma 1, lettera d), realizzate, a decorrere dal 1° gennaio 2021, da organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) di diritto estero conformi alla [direttiva 2009/65/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 13 luglio 2009](#), e da OICR, non conformi alla citata [direttiva 2009/65/CE](#), il cui gestore sia soggetto a forme di vigilanza nel Paese estero nel quale è istituito ai sensi della [direttiva 2011/61/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'8 giugno 2011](#), istituiti negli Stati membri dell'Unione europea e negli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo che consentono un adeguato scambio di informazioni.

15. Al fine dell'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 25, comma 2 e all'articolo 304, comma 5, non si considerano i beni immobili alla cui produzione o al cui scambio è effettivamente diretta l'attività di impresa nonché quelli utilizzati direttamente nell'esercizio dell'impresa.

16. Le disposizioni di cui all'articolo 25, comma 2 e all'articolo 304, comma 5, non si applicano alle plusvalenze realizzate dagli organismi di investimento collettivo del risparmio individuati dal comma 14.

[articolo precedente](#) [articolo successivo](#)