

Tassazione plusvalenze sugli immobili oggetto di Superbonus: aspetti controversi

L'analisi del CNDCEC evidenzia alcune criticità irrisolte nell'applicazione della disciplina introdotta dalla Legge di Bilancio 2024

di [Redazione tecnica](#) – 07.07.2025

La disciplina fiscale che regola la cessione di immobili oggetto di interventi Superbonus è stata oggetto di un'importante modifica con la Legge di Bilancio 2024, operata su alcuni articoli del TUIR relativi alla **tassazione delle plusvalenze**.

Tassazione plusvalenze e immobili Superbonus: lo studio del CNDCEC

Una normativa che, fin dalle prime interpretazioni di prassi, ha sollevato dubbi applicativi e aperto questioni di non immediata risoluzione, come dimostra la **ricerca pubblicata dal CNDCEC**, frutto del lavoro della Commissione di studio "Fiscalità immobiliare e della Transizione Ecologica".

Lo studio, dopo una prima analisi normativa e delle indicazioni di prassi dell'Agenzia delle Entrate, approfondisce alcuni casi concreti di applicazione della tassazione, consistenti in:

- Immobiliare acquisito per successione e successivamente oggetto di interventi "superbonus";
- Immobiliare acquistato fruendo del "sismabonus acquisti" in versione "superbonus";
- Interventi "superbonus" effettuati dal donante;
- Immobiliare oggetto di interventi "superbonus" senza trasformazione urbanistica ed edilizia;
- Cessione dell'immobile antecedentemente alla fine dei lavori;
- Cessione tramite il contratto di "rent to buy".

Il nuovo presupposto impositivo: cosa prevede la Legge di Bilancio 2024

L'art. 1, commi 64-66, della Legge 30 dicembre 2023 n. 213, ha modificato l'art. 67 del TUIR, introducendo una specifica lettera b-bis).

A partire dal 1° gennaio 2024, rientrano tra i redditi diversi anche le **plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili** per i quali il cedente, o un altro soggetto avente diritto, abbia eseguito interventi agevolati fruendo del Superbonus di cui all'art. 119 del d.l. n. 34/2020. Il requisito temporale è definito con chiarezza: la plusvalenza è imponibile **se la cessione avviene entro dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori agevolati**.

Si tratta di una novità di rilievo: per la prima volta si individua un presupposto impositivo autonomo rispetto al periodo di possesso dell'immobile, che tipicamente avrebbe comportato l'esenzione in caso di detenzione ultraquinquennale.

Elementi oggettivi e soggettivi rilevanti ai fini dell'imposta

La norma definisce alcuni principi chiave:

- **percentuale di detrazione**: la tassazione si applica indipendentemente dal fatto che il beneficio fiscale sia stato fruito con aliquota piena al 110% o con le aliquote ridotte (90%, 70%, 65%).
- **modalità di fruizione del beneficio**: è irrilevante che il Superbonus sia stato utilizzato in dichiarazione dei redditi o tramite cessione del credito o sconto sul corrispettivo.
- **soggetti beneficiari**: il presupposto sussiste anche quando l'agevolazione non è stata fruita direttamente dal proprietario cedente, ma da altri aventi diritto (come il familiare convivente o il comodatario).

In sostanza, ai fini dell'imposta rileva esclusivamente l'esecuzione degli interventi agevolati e la loro conclusione in un arco temporale non superiore a dieci anni rispetto alla cessione.

Esclusioni previste dalla norma

L'imponibilità della plusvalenza trova due eccezioni di rilievo:

- **immobili acquisiti per successione:** la cessione di un bene ereditato non è soggetta alla nuova imposizione, quale che sia il periodo di possesso.
- **abitazione principale:** se l'immobile è stato adibito ad abitazione principale del cedente o dei familiari per la maggior parte del decennio antecedente alla vendita (o del periodo più breve in caso di possesso inferiore a dieci anni), la tassazione non si applica.

Queste esclusioni rispondono a finalità di tutela del patrimonio familiare e di neutralità dei trasferimenti mortis causa, allineandosi alla disciplina ordinaria delle plusvalenze immobiliari.

Il trattamento fiscale dei costi di intervento

Un aspetto centrale è la modalità di calcolo della plusvalenza, disciplinata dal novellato art. 68 TUIR:

- il **costo di acquisto o costruzione** dell'immobile è rivalutabile ISTAT se risalente a oltre cinque anni prima della cessione;
- in caso di donazione, si assume come valore quello sostenuto dal donante;
- i **costi dei lavori agevolati con Superbonus al 110%**, se fruiti tramite sconto o cessione del credito, non possono incrementare il costo di acquisto:
 - per intero, se la vendita avviene entro 5 anni dalla fine lavori;
 - per il 50%, se la vendita avviene tra il 6° e il 10° anno.

Restano sempre deducibili:

- le spese agevolate con aliquote inferiori al 110%,
- quelle detratte direttamente in dichiarazione IRPEF.

Questa impostazione risponde all'esigenza di evitare una duplicazione del beneficio fiscale, imponendo quindi una **parziale sterilizzazione dei costi sostenuti** tramite meccanismi di trasferimento del credito.

Prime indicazioni di prassi dell'Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate ha avviato un percorso di chiarimenti attraverso la **circolare n. 13/E del 13 giugno 2024** e diversi interpelli (n. 156, 157 e 208 del 2024).

Fra le indicazioni più significative:

- il nuovo presupposto impositivo si applica **solo alla prima cessione** effettuata entro dieci anni dai lavori;
- la tassazione riguarda anche il caso in cui gli interventi abbiano interessato esclusivamente le **parti comuni dell'edificio**;
- la data di conclusione lavori è attestata dalle pratiche edilizie;
- nei contratti con riservato dominio, rileva la data del trasferimento effettivo della proprietà.

Si tratta di indicazioni operative che, pur fornendo un quadro di riferimento, lasciano ancora spazi di incertezza su molteplici aspetti applicativi, come riportato nello studio del CNDCEC.

Questioni controverse e margini di incertezza

Nonostante le prime risposte di prassi e le indicazioni contenute nella circolare 13/E/2024, la nuova disciplina pone una serie di questioni interpretative che ad oggi restano prive di univoca soluzione.

Lo studio del **Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili** evidenzia in particolare i seguenti punti critici:

- **cessione di immobili acquisiti per successione, ma con lavori Superbonus realizzati dall'erede:** la norma esclude dalla tassazione i beni ereditati, ma non chiarisce espressamente se la successiva esecuzione dei lavori da parte dell'erede faccia nuovamente scattare l'imponibilità. La prassi sembra orientata a escludere ogni tassazione, ma non vi è un chiarimento definitivo;

- **quote di proprietà parziali:** in caso di immobili acquisiti in parte per successione e in parte per altri titoli (ad esempio compravendita o donazione), la plusvalenza è imponibile limitatamente alla quota non ereditata. Occorre quindi una suddivisione proporzionale dell'imponibile;
- **prove documentali della data di fine lavori:** il riferimento alla "data risultante dalle abilitazioni amministrative" può generare incertezze, specialmente nei casi di lavori trainanti e trainati effettuati in tempi diversi o su parti comuni;
- **calcolo dei costi incrementativi:** la disciplina distingue fra detrazioni al 110% utilizzate con cessione/sconto e detrazioni utilizzate in dichiarazione, ma non chiarisce tutti i casi misti o le ipotesi di interventi successivi con diverse percentuali;
- **decorrenza del termine decennale nelle cessioni con riservato dominio:** pur essendo stata chiarita la rilevanza del trasferimento effettivo della proprietà, rimangono dubbi sulle ipotesi di risoluzione del contratto e sugli effetti di eventuali trascrizioni tardive.

Su questi aspetti è auspicabile che l'Agenzia delle Entrate fornisca ulteriori chiarimenti attraverso nuove circolari o risposte a interpello, così da **ridurre i margini di incertezza interpretativa** che rischiano di ostacolare le operazioni di compravendita.

Sarà quindi fondamentale **valutare caso per caso la corretta qualificazione fiscale**, con particolare attenzione:

- alla data di ultimazione dei lavori;
- alla tipologia e modalità di fruizione delle detrazioni;
- alla presenza di eventuali cause di esclusione.

Per i professionisti e i proprietari interessati da operazioni di compravendita, un'analisi preventiva di questi elementi è imprescindibile per stimare il carico fiscale e pianificare correttamente gli adempimenti.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*