Plusvalenza da cessione di immobili post Superbonus esclusa nelle ipotesi di rivendita – Risposta n. 137/2025

27 Maggio 2025

La rivendita di un immobile acquistato fruendo del Super Sisma bonus acquisti non genera la nuova fattispecie di plusvalenza immobiliare imponibile di cui all'articolo 67, comma 1, lettera b-bis), del Tuir.

È questo il chiarimento fornito con la **Risposta n. 137 del 20 maggio 2025**, con cui l'Agenzia delle Entrate si è espressa in materia dopo l'entrata in vigore della modifica normativa, confermando quanto sostenuto dall'ANCE in relazione all'esclusione dalla nuova ipotesi di plusvalenza in caso di successiva cessione di immobili acquistati con il Super-Sismabonus acquisti.

Si ricorda, difatti, che la legge 30 dicembre 2023, n. 213 (legge di bilancio 2024) è intervenuta sulla disciplina fiscale delle plusvalenze in caso di cessione a titolo oneroso di beni immobili, di cui agli articoli 67 e 68 del Tuir, introducendo una nuova fattispecie di plusvalenza immobiliare imponibile.

Fattispecie che si configura, per l'appunto, nell'ipotesi di cessione di immobili oggetto di interventi agevolati con il Superbonus (di cui all'articolo 119 del Dl n. 34/2020) che, all'atto della cessione, si siano conclusi da non più di 10 anni.

Dunque, le cessioni a titolo oneroso effettuate dal 1° gennaio 2024 producono plusvalenze tassabili quando riguardanti immobili sui quali sono stati eseguiti interventi edilizi agevolabili con il Superbonus e qualora intervengano entro 10 anni dall'ultimazione dei lavori.

Ciò premesso, il caso di specie riguarda un contribuente che – avendo acquistato un'abitazione oggetto di interventi antisismici agevolabili con il Super Sismabonus Acquisti (ex art. 119 del Dl n. 34/2020, conv. legge 77/2020) esercitando l'opzione per la cessione del credito – intende ora procedere alla vendita dell'unità immobiliare.

Non essendo decorsi 10 anni dall'acquisto, l'Istante chiede se tale fattispecie generi una plusvalenza imponibile ai sensi del nuovo articolo 67, comma 1, lett. b-bis) del Tuir.

L'Agenzia delle Entrate richiama anzitutto la normativa di riferimento la quale precisa che "*le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito gli interventi agevolati di cui all'art. 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 77, che si siano conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione, esclusi gli immobili acquisiti per successione e quelli che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo*".

E proprio partendo dal dato letterale della disposizione, l'**Amministrazione finanziaria** osserva che la **norma fa riferimento solo agli immobili sui quali sia stato il cedente a eseguire gli interventi agevolati, e che genera una plusvalenza imponibile ai sensi della nuova disposizione solo l'ipotesi di prima cessione dell'immobile interessato da interventi ammessi al Superbonus.**

Mentre non rileva in tal senso la successiva rivendita del bene.

Come già chiarito, difatti, nella circolare n. 13/E del 13 giugno 2024: «*la plusvalenza di cui all'articolo 67, comma 1, lettera bbis), del TUIR si consegua solo in relazione alla prima cessione a titolo oneroso all'atto della quale i lavori si siano conclusi da non più di dieci anni e non anche alle eventuali successive cessioni dell'immobile, a esclusione delle ipotesi d'interposizione disciplinate dall'articolo 37 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600. In sintesi, **la plusvalenza disciplinata dall'articolo 67, comma 1, lettera b bis), del TUIR riguarda la prima cessione d'immobili che sono stati interessati dagli interventi ammessi al Superbonus, a prescindere dal soggetto che ha eseguito gli interventi (cedente o altri aventi diritto), dalla percentuale di detrazione spettante, dalla modalità di fruizione di quest'ultima e dalla tipologia d'intervento effettuato**.».*

Ciò chiarito, **l'Agenzia esclude** che **nel caso di specie** si configuri una **plusvalenza** tassabile: avendo **l'Istante** acquistato **l'immobile antisismico** fruendo del **Super Sismabonus Acquisti**, la "**prima cessione**" **è stata quella effettuata dall'impresa di costruzione che ha realizzato gli interventi**.

Dunque, la successiva rivendita da parte dell'Istante non rientra nel perimetro applicativo dell'art. 67 comma 1 lett. b-bis) del TUIR.

Resta fermo che le fattispecie di rivendita di immobili acquistati con il Super Sismabonus Acquisti potrebbero invece integrare la diversa ipotesi di cui alla precedente lett. b dell'art. 67 del Tuir, che fa sorgere la plusvalenza qualora l'immobile sia venduto prima del decorso di cinque anni dall'acquisto e se non sia stato adibito ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione.

La Risposta ha un tenore, quindi, assolutamente positivo, ponendosi **in linea con quanto più volte sostenuto dall'ANCE** a commento della nuova disciplina.

Allegati

Risposta_n_137_20_maggio_2025
Apri

Per informazioni rivolgersi a:

Direzione Politiche Fiscali
Tel. 06 84567.291/256
E-Mail:
politichefiscali@ance.it