Super Sismabonus acquisti, nessuna plusvalenza imponibile sulla rivendita dell’immobile

27 Maggio 2025

La rivendita di un immobile acquistato con il Super Sismabonus acquisti non genera la nuova plusvalenza immobiliare introdotta dalla legge di Bilancio 2024. Lo ha chiarito l’Agenzia delle Entrate con la **Risposta n. 137 del 20 maggio 2025. Si tratta di un** chiarimento importante sugli effetti del nuovo regime che recepisce pienamente le indicazioni fornite dall’ANCE nelle sue interpretazioni.

La norma, inserita all’articolo 67, comma 1, lettera b-bis) del TUIR, prevede la tassazione delle plusvalenze in caso di cessione di immobili oggetto di interventi agevolati con il Superbonus entro dieci anni dalla conclusione dei lavori. Tuttavia, l’Agenzia precisa che la nuova imposta colpisce **solo la prima cessione** successiva ai lavori incentivati, e **solo se effettuata dal soggetto che ha eseguito o beneficiato degli interventi**.

Nel caso specifico analizzato dall’Agenzia delle Entrate, il contribuente aveva acquistato l’abitazione usufruendo del Super Sisma bonus acquisti esercitando l’opzione per la cessione del credito. Dal momento che intende vendere l’immobile, l’Agenzia esclude che tale vendita rientri tra quelle imponibili secondo la nuova disciplina: **la “prima cessione” è già avvenuta al momento dell’acquisto dal costruttore**.

Resta in ogni caso applicabile la disciplina ordinaria sulle plusvalenze (art. 67, lett. b), che prevede tassazione se l’immobile è rivenduto entro cinque anni dall’acquisto e non è stato adibito ad abitazione principale.

Per ulteriori approfondimenti si rinvia alla news pubblicata dalla Direzione Politiche Fiscali

Per informazioni rivolgersi a:

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