Plusvalenza da cessione di immobili post Superbonus: restano molti nodi interpretativi

2 Luglio 2025

Sono ancora numerosi i dubbi e le incertezze relativi al nuovo regime di tassazione sulle cessioni di immobili oggetto di interventi agevolati con il Superbonus, operativo dal 1° gennaio 2024. Dubbi messi in evidenza nel **documento di ricerca** elaborato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili (CNDCEC) e dalla Fondazione Nazionale dei Commercialisti (FNC), pubblicato il 1° luglio 2025.

Come noto, 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 (articoli 67 e 68 del TUIR), introducendo una nuova fattispecie di plusvalenza immobiliare imponibile.

Tale fattispecie si configura, appunto, nell'ipotesi di cessione di immobili oggetto di interventi agevolati con il Superbonus (di cui all'articolo 119 del D.L. n. 34/2020) che, al momento della cessione, si siano conclusi da non più di 10 anni.

Nel documento – oltre a un riepilogo della disciplina di riferimento e delle prime interpretazioni e risposte fornite dall'Agenzia delle Entrate – vengono messi in rilievo proprio i casi ancora controversi, in particolare quelli in cui sussistono dubbi sulla loro integrazione con il nuovo presupposto imponibile. Il tutto offrendo anche una chiave di lettura per la possibile soluzione di tali incertezze interpretative.

Tra gli argomenti trattati, di particolare interesse è il caso dell'immobile acquisito per successione e successivamente oggetto di interventi agevolati con il Superbonus.

Secondo il documento, essendo pacifico che gli immobili acquisiti per successione restano esclusi dalla nuova normativa impositiva (come chiarito anche dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 13/E del 13 giugno 2024), ciò porterebbe a escludere l'assoggettamento a imposizione anche nel caso in cui i lavori agevolati siano stati eseguiti dall'erede.

Questo perché né la normativa né la prassi hanno finora operato un distinguo tra l'ipotesi in cui i lavori agevolati siano stati eseguiti anteriormente alla successione e quella in cui siano stati realizzati dall'erede successivamente.

Può invece considerarsi superato il dubbio circa la riconducibilità alla nuova fattispecie imponibile della plusvalenza generata dalla cessione di immobili acquistati con il Super-Sismabonus acquisti.

Difatti – come già commentato dall'ANCE – con la risposta n. 137 del 20 maggio 2025, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che la successiva rivendita di un immobile acquistato fruendo del Super-Sismabonus acquisti non genera la nuova fattispecie di plusvalenza immobiliare imponibile di cui all'articolo 67, comma 1, lettera b-bis), del TUIR.

Tra le altre particolari casistiche esaminate dal CNDCEC, per le quali si rinvia al documento, rientrano:

- interventi *Superbonus* effettuati dal donante;
- immobile oggetto di interventi *Superbonus* senza trasformazione urbanistica ed edilizia;
- cessione dell'immobile antecedente alla fine dei lavori;
- cessione tramite contratto di *rent to buy*.

Allegati

DOCUMENTO_DI_RICERCA
Apri

Per informazioni rivolgersi a:

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