

Plusvalenza da cessione post Superbonus: esclusa l'imponibilità se l'immobile è stato adibito ad abitazione principale dei familiari del cedente

1 Luglio 2026



La cessione di un immobile oggetto di interventi edilizi agevolati con il c.d. Superbonus, di cui all'art. 119 del DL n. 34/2020, non genera la nuova fattispecie di plusvalenza immobiliare imponibile di cui all'articolo 67, comma 1, lettera b-bis), del Tuir se il bene è stato adibito ad abitazione principale dei familiari del cedente per la maggior parte del decennio antecedente la cessione.

È questo il chiarimento fornito con la **Risposta n. 124 del 18 giugno 2026**, con cui l'Agenzia delle Entrate si è espressa in materia dopo l'entrata in vigore, dal 1° gennaio 2024, del nuovo regime di tassazione sulle cessioni di immobili sui quali sono stati realizzati interventi agevolati con il Superbonus, che ha fatto emergere dubbi e incertezze applicative su numerose fattispecie.

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, 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.

Restano esclusi - per espressa previsione della medesima norma - 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.

Ciò premesso, il caso di specie riguarda un contribuente che - avendo acquistato la piena proprietà di un immobile in cui i genitori avevano, poi, stabilito la residenza anagrafica - dona a questi ultimi, in un momento successivo, il diritto di usufrutto vitalizio sull'immobile, mantenendo la nuda proprietà.

In dettaglio:

- in data 9 maggio 2006, l'istante acquista dai propri genitori la piena proprietà dell'immobile,

che essi già utilizzavano come abitazione principale in modo effettivo già dal 1991;

- in data 5 giugno 2012, l'istante dona il diritto di usufrutto vitalizio sull'immobile ai propri genitori, mantenendo la nuda proprietà;
- in data 19 gennaio 2022, il diritto di usufrutto si estingue per rinuncia degli usufruttuari, instaurandosi così la piena proprietà dell'istante.

Il **contribuente** ha intenzione di **vendere l'immobile** (entro il 27 aprile 2027), su cui sono stati **eseguiti**, negli **anni 2023 e 2024**, **interventi** agevolati con il **Superbonus** e che **sarebbero**, quindi, **conclusi da meno di 10 anni** all'atto della **cessione**, generando una plusvalenza imponibile IRPEF.

Tuttavia, tenuto conto dell'**utilizzo** continuato dello stesso (come **abitazione principale**) da parte **dei suoi familiari**, il contribuente chiede all'Agenzia delle Entrate **quale** sia il **termine dal quale decorrono i 10 anni antecedenti alla cessione**, così **come stabilito** dalla norma **per escludere la plusvalenza** in questa specifica ipotesi.

Infatti, non sono tassati ai fini IRPEF i trasferimenti di immobili "*che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente e dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione*".

In particolare, viene chiesto se la data rilevante ai fini della decorrenza del citato termine dei 10 anni sia:

(i) quella in cui ha acquistato a titolo oneroso la piena proprietà dell'immobile (9 maggio 2006);

ovvero

(ii) quella in cui, a seguito della rinuncia all'usufrutto da parte dei genitori, si è nuovamente verificata la consolidazione del diritto di proprietà in suo favore (19 gennaio 2022).

L'Agenzia delle Entrate ritiene che, **ai fini del calcolo del decennio antecedente alla cessione di cui all'articolo 67, comma 1, lettera b-bis), del Tuir, occorre far riferimento** alla data del 9 maggio 2006, essendo quello il **momento in cui l'istante ha acquistato la piena proprietà dell'immobile** mediante compravendita.

Difatti, la successiva rinuncia all'usufrutto da parte dei genitori, intervenuta in data 19 gennaio 2022, "*ha comportato la mera riespansione del diritto di proprietà già presente nel patrimonio dell'istante*".

Inoltre - precisa l'Amministrazione finanziaria - **essendo stato l'immobile adibito ad abitazione principale dei familiari del cedente per la maggior parte dei dieci anni antecedenti la cessione, la fattispecie rientra tra quelle escluse da imposizione**, a condizione che la cessione avvenga **entro il 27 aprile 2027**, come ipotizzato dall'istante.

In conclusione, se l'alienazione dell'immobile oggetto di interventi agevolati con il Superbonus, eseguiti nel 2023 e 2024, si perfeziona entro il 27 aprile 2027, l'eventuale plusvalenza realizzata non sarà imponibile, in quanto l'unità immobiliare è stata adibita ad abitazione principale dei familiari del cedente per la maggior parte del decennio che precede la cessione.

Allegati

[Risposta_n_124_del_18_giugno_2026](#)

[Apri](#)

Per informazioni rivolgersi a:

Direzione Politiche

Fiscali

Tel. 06 84567.291/256

E-Mail:

politichefiscali@ance.it