

Plusvalenza da cessione post Superbonus: salvi gli immobili adibiti ad abitazione principale dei familiari del cedente

1 Luglio 2026



La cessione di un immobile sul quale sono stati realizzati interventi agevolati con il Superbonus (ai sensi dell'articolo 119 del DL n. 34/2020), non genera la nuova plusvalenza immobiliare imponibile (prevista dall'articolo 67, comma 1, lettera b-bis) del Tuir, qualora l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale dei familiari del cedente per la maggior parte del decennio antecedente la cessione. È questo il principio che è stato precisato dall'Agenzia delle Entrate (Risposta n. 124 del 18 giugno 2026), su una delle questioni applicative sorte dopo l'introduzione, dal 1° gennaio 2024, del nuovo regime fiscale relativo alle cessioni di immobili oggetto di interventi agevolati con il Superbonus.

Come è noto, la legge 30 dicembre 2023, n. 213 (la legge di Bilancio 2024), ha modificato la disciplina delle plusvalenze immobiliari (di cui agli articoli 67 e 68 del Tuir), introducendo una nuova tipologia di imponibile. In particolare, costituiscono redditi diversi le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di immobili sui quali siano stati eseguiti interventi agevolati con il Superbonus, se tali interventi si siano conclusi da non più di dieci anni al momento della cessione. Pertanto, a decorrere dal 1° gennaio 2024, le cessioni a titolo oneroso di immobili interessati da lavori agevolati con il Superbonus possono generare plusvalenze imponibili ai fini Irpef, qualora la vendita intervenga entro dieci anni dalla conclusione degli interventi.

La stessa norma prevede, tuttavia, alcune ipotesi di esclusione. Non rientrano 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. Qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, rileva invece la maggior parte di tale periodo.

Il caso esaminato dall'Agenzia riguarda un contribuente che aveva acquistato dai propri genitori la piena proprietà di un immobile, nel quale gli stessi genitori avevano continuato a vivere stabilendovi la residenza anagrafica. Successivamente, il contribuente aveva donato ai genitori il diritto di usufrutto vitalizio sull'immobile, conservando la nuda proprietà. In seguito, per effetto della rinuncia all'usufrutto da parte degli usufruttuari, la piena proprietà si era nuovamente consolidata in capo all'istante.

Più nel dettaglio, il 9 maggio 2006 l'istante aveva acquistato dai genitori la piena proprietà dell'immobile, che questi ultimi utilizzavano effettivamente come abitazione principale già dal 1991. Il 5 giugno 2012 aveva poi donato ai genitori l'usufrutto vitalizio, mantenendo la nuda proprietà. Il 19 gennaio 2022, infine, l'usufrutto si era estinto per rinuncia degli usufruttuari, con conseguente riespansione della piena proprietà in capo all'istante.

Il contribuente intende ora cedere l'immobile, entro il 27 aprile 2027. Sul bene sono stati eseguiti,

negli anni 2023 e 2024, interventi agevolati con il Superbonus. Poiché, al momento della vendita, tali interventi risulterebbero conclusi da meno di dieci anni, la cessione potrebbe astrattamente rientrare nella nuova ipotesi di plusvalenza imponibile prevista dall'articolo 67, comma 1, lettera b-bis), del Tuir.

Il dubbio interpretativo sottoposto all'Agenzia riguarda, quindi, l'individuazione del momento da cui far decorrere il periodo decennale antecedente la cessione, ai fini della verifica dell'esclusione da imposizione prevista per gli immobili adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

In particolare, il contribuente chiede se, ai fini del computo del decennio, debba rilevare la data del 9 maggio 2006, cioè quella dell'acquisto a titolo oneroso della piena proprietà dell'immobile, oppure la data del 19 gennaio 2022, quando, a seguito della rinuncia all'usufrutto da parte dei genitori, si è verificata la consolidazione della piena proprietà in suo favore.

L'Agenzia delle Entrate ritiene che, ai fini dell'applicazione dell'articolo 67, comma 1, lettera b-bis), del Tuir, il termine decennale debba essere calcolato facendo riferimento alla data del 9 maggio 2006. Tale data coincide, infatti, con il momento in cui l'istante ha acquistato la piena proprietà dell'immobile mediante compravendita.

La successiva rinuncia all'usufrutto, intervenuta il 19 gennaio 2022, non assume invece rilievo come nuovo acquisto del diritto di proprietà. Secondo l'Agenzia, tale evento ha determinato soltanto la mera riespansione del diritto di proprietà già presente nel patrimonio dell'istante, e non l'acquisizione di un nuovo diritto rilevante ai fini del computo del periodo.

Alla luce di questa ricostruzione, l'Amministrazione finanziaria conclude che, 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 espressamente escluse dall'imposizione.

Di conseguenza, qualora la cessione dell'immobile oggetto di interventi Superbonus eseguiti nel 2023 e nel 2024 si perfezioni entro il 27 aprile 2027, come prospettato dall'istante, l'eventuale plusvalenza realizzata non sarà imponibile ai fini Irpef. L'esclusione opera in quanto l'unità immobiliare è stata destinata ad abitazione principale dei familiari del cedente per la maggior parte del decennio precedente la vendita.

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