

Plusvalenza da cessione di quote immobiliari fra comproprietari post Superbonus – R. 158/2026

2 Settembre 2026



Cessione di quote di proprietà di un immobile su cui sono stati eseguiti interventi edilizi agevolati con il *Superbonus*: la plusvalenza è tassabile ad IRPEF, ma se il familiare/comproprietario che ha pagato le relative spese è diverso dal cedente, questi importi non possono essere utilizzati per aumentare il costo d'acquisto dell'immobile, ai fini del calcolo della plusvalenza.

Confermate, invece, sia l'esclusione dalla tassazione per la cessione di quote di proprietà ereditate per successione, sia il ricorso ad una perizia di stima per stabilire il valore di partenza dell'immobile.

Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate nella **Risposta n. 158 del 10 agosto 2026**, nella quale vengono fornite indicazioni in merito al corretto trattamento fiscale da riservare, ai fini IRPEF, alla cessione di quote immobiliari fra comproprietari, legati fra loro da rapporti di parentela (madre e figlia cedenti, e figlio/fratello acquirente).

Nel caso di specie, le cedenti avevano acquisito le rispettive quote di proprietà in parte per successione, ed in parte a seguito di atti a titolo oneroso.

La particolarità della fattispecie riguarda il pagamento, da parte del solo figlio comproprietario, e futuro acquirente delle quote residue di proprietà, delle spese per lavori edilizi agevolati con il *Superbonus*, circostanza che fa ricadere la cessione immobiliare in un caso specifico nell'ambito della disciplina delle plusvalenze (*cfr.* art.67, co.1, lett.*b-bis* e 68 del D.P.R. 917/1986 – TUIR).

Infatti, dal 1° gennaio 2024, sono tassabili ai fini IRPEF, come plusvalenze, le cessioni a titolo oneroso aventi ad oggetto immobili sui quali sono stati eseguiti interventi edilizi ammissibili al *Superbonus*, se effettuate entro 10 anni dall'ultimazione dei lavori.

La plusvalenza viene calcolata sulla differenza fra il corrispettivo percepito nel periodo d'imposta ed il prezzo di acquisto, o costo di costruzione, dell'unità immobiliare ceduta, aumentato di ogni altro costo inerente. Inoltre, se trascorrono più di 5 anni tra la fine dei lavori agevolati e la cessione dell'immobile, il costo di acquisto/costruzione può essere aumentato in misura pari al 50% delle spese di recupero edilizio sostenute dal cedente.

Da questa regola sono escluse le cessioni di immobili acquisiti per successione e quelli adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei 10 anni antecedenti al trasferimento o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione, e la cessione, sia decorso un periodo inferiore a 10 anni, per la maggior parte di tale periodo.

Sulla base di questa disciplina e delle informazioni ricevute dagli istanti, l'Agenzia delle Entrate, nella **Risposta n.158/2026**:

- **conferma** che, in caso di **acquisizione “mista” della proprietà** (per successione e per atto a titolo oneroso) **è imponibile, come plusvalenza, la sola cessione delle quote immobiliari** già possedute o **acquistate a titolo oneroso**. Quindi, la cessione delle **altre quote** di proprietà, **ricevute per successione, è esclusa dall’IRPEF** (*cfr.* R. 208/2024 e C.M. 13/E/2024);
- **ribadisce** la **possibilità** di determinare il **valore originario dell’immobile** sulla base di una **perizia giurata di stima**, redatta da un professionista abilitato. Ciò in caso di impossibilità nell’individuazione del costo di acquisto o di costruzione dell’unità immobiliare (*cfr.* R. 86/2026);
- **chiarisce** che ai fini del calcolo della plusvalenza, al **costo di acquisto/costruzione** (o al valore *post perizia*) dell’immobile non possono **essere aggiunte**, in misura pari al 50%, le **spese relative agli interventi agevolati con il Superbonus**, tenuto conto che **queste** sono state **sostenute** da un **soggetto diverso dal cedente** (fratello comproprietario).

Nel caso di specie, quindi, non è possibile utilizzare le spese derivanti da “lavori *Superbonus*” per ridurre l’importo della plusvalenza imponibile.

Sulla plusvalenza così determinata viene, poi, confermata la possibilità di applicare l’imposta sostitutiva del 26%, invece delle ordinarie aliquote IRPEF (*cfr.* art.1, co.65, legge 213/2023 – Bilancio 2024 e art.1, co.496, legge 266/2005).

Allegati

[Risposta_n_158_del_10_agosto_2026](#)
[Apri](#)

Per informazioni rivolgersi a:

**Direzione Politiche
Fiscali**

Tel. 06 84567.291/256

E-Mail:

politichefiscali@ance.it