Superbonus, plusvalenza tassabile anche per la vendita di quote tra comproprietari

2 Settembre 2026

In caso di cessione di quote di proprietà di un immobile sul quale sono stati realizzati interventi agevolati con il Superbonus, la plusvalenza può essere tassata ai fini IRPEF. Tuttavia, le spese sostenute per i lavori non possono essere utilizzate per aumentare il costo dell'immobile e ridurre, quindi, la plusvalenza imponibile se sono state pagate da un soggetto diverso dal comproprietario che cede la propria quota.

Lo chiarisce l'Agenzia delle Entrate nella Risposta n. 158 del 10 agosto 2026, fornendo indicazioni sul trattamento fiscale della cessione di quote immobiliari tra comproprietari legati da rapporti di parentela.

Nel caso esaminato, le quote di proprietà dell'immobile erano state acquisite in parte per successione e in parte a titolo oneroso. Un elemento particolare della vicenda riguarda il fatto che le spese per gli interventi edilizi agevolati con il Superbonus erano state sostenute da uno solo dei comproprietari, che sarebbe poi diventato acquirente delle quote residue.

La questione rientra nella disciplina delle plusvalenze immobiliari introdotta, per gli immobili interessati da interventi ammessi al Superbonus, a decorrere dal 1° gennaio 2024. In base alla normativa, sono infatti imponibili ai fini IRPEF le plusvalenze realizzate attraverso la cessione a titolo oneroso di immobili sui quali siano stati eseguiti lavori agevolati con il Superbonus, se la vendita avviene entro dieci anni dalla conclusione degli interventi.

La plusvalenza è determinata, in generale, come differenza tra il corrispettivo percepito dalla vendita e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione dell'immobile, aumentato degli altri costi inerenti. Inoltre, se la cessione avviene dopo più di cinque anni dalla conclusione dei lavori agevolati, il costo di acquisto o di costruzione può essere incrementato del 50% delle spese sostenute dal cedente per gli interventi di recupero edilizio.

Restano escluse dalla tassazione le cessioni di immobili acquisiti per successione, nonché quelle riguardanti immobili utilizzati come abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte del periodo previsto dalla legge.

Sulla base di tali disposizioni, l'Agenzia delle Entrate conferma innanzitutto che, in presenza di un'acquisizione "mista" della proprietà, avvenuta cioè in parte per successione e in parte a titolo oneroso, è imponibile come plusvalenza soltanto la cessione delle quote acquistate o possedute a titolo oneroso. Le quote ricevute per successione restano, invece, escluse dall'IRPEF.

Viene inoltre ribadita la possibilità di ricorrere a una perizia giurata di stima, redatta da un professionista abilitato, per determinare il valore originario dell'immobile quando non sia possibile individuare il relativo costo di acquisto o di costruzione.

Il chiarimento più rilevante riguarda, però, il trattamento delle spese sostenute per i lavori agevolati con il Superbonus. Secondo l'Agenzia, tali importi non possono essere aggiunti, neppure nella misura del 50%, al costo di acquisto o di costruzione dell'immobile, né al valore determinato attraverso la perizia, quando le spese siano state sostenute da un soggetto diverso dal cedente.

Nel caso esaminato, pertanto, il comproprietario che vende le proprie quote non può utilizzare, per ridurre l'importo della plusvalenza imponibile, le spese relative ai lavori Superbonus sostenute dall'altro comproprietario, anche se quest'ultimo è un familiare e futuro acquirente delle quote.

Sulla plusvalenza così determinata resta, infine, la possibilità di applicare l'imposta sostitutiva del 26%, in alternativa alla tassazione secondo le ordinarie aliquote IRPEF.

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