Plusvalenza da cessione di immobili post Superbonus: tante fattispecie ancora controverse

3 Luglio 2025

Operativo dal 1° gennaio 2024, il nuovo regime di tassazione sulle cessioni di immobili sui quali sono stati realizzati interventi agevolati con il Superbonus lascia ancora irrisolti molti dubbi interpretativi.

Dubbi e incertezze che sono stati messi in evidenzia con il **documento di ricerca** pubblicato il 1° luglio 2025, dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili (CNDCEC) e dalla Fondazione Nazionale dei Commercialisti (FNC).

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.

Nel documento – oltre ad un riepilogo della disciplina di riferimento e delle prime interpretazioni e risposte fornite dall'Agenzia delle entrate – vengono poste in rilievo proprio le **fattispecie ancora controverse**.

Un focus, quindi, su quelle casistiche rispetto alle quali è dubbio se integrino o meno il nuovo presupposto imponibile. Il tutto offrendo anche una chiave di lettura per la possibile soluzione di tali dubbi interpretativi.

Tra le fattispecie trattate, di particolare interesse il caso dell'**immobile acquisito per successione e successivamente oggetto di interventi agevolati con il Superbonus**.

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

Ciò in quanto, né la normativa né la prassi hanno fin ora effettuato un distinguo tra l'ipotesi in cui i lavori agevolati siano stati eseguiti anteriormente alla successione e quella in cui i lavori siano eseguiti dall'erede post successione.

Può invece ritenersi 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 Sisma bonus 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 antecedentemente alla fine dei lavori;
- cessione tramite il contratto di “*rent to buy”.*

Allegati

DOCUMENTO_DI_RICERCA
Apri