

TASSAZIONE DELLE PLUSVALENZE DA SUPERBONUS

Studio del 01.07.2025 a cura della Fondazione Nazionale dei Commercialisti

*Lo studio dei commercialisti sugli aspetti controversi e le criticità delle norme sulla plusvalenza in vigore dal 2024 in caso di vendita di immobili ristrutturati con il Superbonus. Dal 1° gennaio 2024, le **plusvalenze** su cessioni di immobili oggetto di interventi agevolati con il **Superbonus** conclusi da non più di **dieci anni** sono assoggettati ad **IRPEF** come **redditi diversi**.*

*In un documento diffuso il 1° luglio 2025, la **Fondazione Nazionale dei commercialisti** esamina alcuni **aspetti controversi** e le **criticità** ancora presenti nell'applicazione della nuova lettera b-bis del **comma 1 dell'articolo 67 del Tuir**. L'analisi si concentra su alcune casistiche non immediatamente riconducibili al nuovo presupposto imponibile, offrendo una chiave di lettura in relazione ai dubbi interpretativi che ancora restano aperti.*

In particolare, le tematiche oggetto di indagine nel documento sono le seguenti:

- immobile acquisito per **successione** e successivamente oggetto di interventi "Superbonus";
- immobile acquistato fruendo del "**sismabonus acquisti**" in versione "Superbonus";
- 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**".

*Particolarmente interessanti sono le considerazioni relative agli immobili acquisiti per **successione**.*

La norma sulla plusvalenza "esonera" 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 ovvero – qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore – per la maggior parte di tale periodo.

Secondo i commercialisti, l'esclusione della tassazione vale anche nei casi in cui l'erede ceda prima del termine un immobile su cui i lavori sono stati eseguiti sia dal de-cuius (prima) che dall'erede (dopo).

In caso di donazione, è chiara l'imponibilità (in presenza delle condizioni di legge) della plusvalenza ottenuta dal donatario-cedente che ha in proprio sostenuto l'intervento (o che ha fruito dell'intervento eseguito, sempre post donazione, dagli altri aventi diritto), mentre è esclusa nel caso di lavori effettuati esclusivamente ante-donazione, anche se al momento della cessione l'intervento fosse terminato da meno di dieci anni (da valutare, tuttavia, la possibile condotta elusiva).