

# *Plusvalenze da Superbonus*

## *Quando la vendita dell'immobile può generare tassazione*

*Gentile Cliente,*

la presente circolare illustra la disciplina fiscale applicabile alla **cessione a titolo oneroso di immobili che hanno beneficiato del Superbonus**, introdotta dalla Legge di Bilancio 2024 (L. 213/2023) con effetto dal 1° gennaio 2024 e successivamente chiarita dall'Agenzia delle Entrate mediante circolari, risoluzioni e risposte a interpello emanate tra il 2024 e il 2026.

### In sintesi

La vendita di un immobile che ha beneficiato del Superbonus può generare una **plusvalenza tassabile** se:

- i lavori si sono conclusi da meno di 10 anni;
- l'immobile non è stato acquisito per successione;
- l'immobile non è stato adibito ad abitazione principale per il periodo richiesto dalla legge;
- si tratta della prima cessione onerosa successiva alla conclusione dei lavori (secondo l'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate).

In presenza di tali condizioni è opportuno effettuare una **verifica preventiva del carico fiscale** prima della stipula dell'atto di vendita.

### Quando si applica la tassazione

La nuova fattispecie (art. 67, comma 1, lett. b-bis) TUIR) colpisce le **plusvalenze da cessione a titolo oneroso** di immobili con interventi Superbonus.

La tassazione scatta al verificarsi cumulativo di tutte le seguenti condizioni:

- i lavori ammessi al Superbonus si siano **conclusi da non più di dieci anni** alla data della cessione;
- la cessione avvenga **a titolo oneroso** (sono escluse le cessioni gratuite, quali donazioni e conferimenti a titolo gratuito);
- si tratti della **prima cessione onerosa** dell'immobile successiva alla conclusione dei lavori.

### Nota

secondo l'interpretazione fornita dall'Agenzia delle Entrate, la disciplina colpisce esclusivamente la prima cessione a titolo oneroso successiva alla conclusione degli interventi agevolati. Le eventuali cessioni successive dell'immobile non rientrano nella fattispecie.

## Attenzione

Il termine dei 10 anni decorre dalla **conclusione dei lavori agevolati** e non dalla data di acquisto dell'immobile. Anche un immobile acquistato molti anni fa può generare la nuova plusvalenza se gli interventi Superbonus sono stati ultimati da meno di 10 anni.

La norma si applica **indipendentemente** da:

- data di acquisto o di costruzione dell'immobile;
- percentuale di Superbonus fruita (110%, 90%, 70% o 65%);
- modalità di fruizione (detrazione in dichiarazione, cessione del credito o sconto in fattura);
- soggetto che ha eseguito i lavori: la fattispecie scatta anche se i lavori sono stati eseguiti dal conduttore, dal comodatario, da un familiare convivente o dal condominio sulle parti comuni;
- tipologia degli interventi (trainanti o trainati): è sufficiente che sulle **parti comuni del condominio** in cui è situata l'unità siano stati eseguiti interventi Superbonus, anche solo trainanti.

## 👉 Quando NON si applica la tassazione

Sono escluse dalla tassazione le plusvalenze derivanti da:

- immobili **acquisiti per successione** (esclusi per espressa previsione normativa);
- immobili adibiti ad **abitazione principale** del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti la cessione, o per la maggior parte del periodo tra acquisto/costruzione e cessione se inferiore a dieci anni;
- cessioni avvenute **oltre dieci anni** dalla conclusione dei lavori.

L'esclusione per abitazione principale può operare anche quando l'immobile è stato adibito ad abitazione principale di un **familiare del proprietario** (ad esempio coniuge, figlio o genitore), purché siano rispettati i requisiti temporali previsti dalla norma.

**Attenzione:** la **donazione** non equivale alla successione. La Risoluzione n. 62/2025 ha confermato che il donatario che vende entro dieci anni dalla fine dei lavori è soggetto alla plusvalenza. Il costo fiscale si determina in base al prezzo a suo tempo sostenuto dal donante (vedi sezione calcolo).

## 👉 Come si calcola la plusvalenza

La plusvalenza è pari alla differenza tra:

- corrispettivo percepito nel periodo d'imposta;
- prezzo di acquisto o costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente.

Per gli immobili acquisiti per **donazione** si assume come costo quello a suo tempo sostenuto dal donante, aumentato dell'imposta sulle donazioni e di ogni altro costo successivo inerente.

Per gli immobili acquisiti o costruiti da oltre cinque anni alla data della cessione, il costo è **rivalutato** in base alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati.

Le spese relative agli interventi Superbonus fruiti al **110% con cessione del credito o sconto in fattura** non concorrono integralmente al costo fiscale: la loro rilevanza dipende dall'intervallo temporale tra la fine dei lavori e la cessione, come riepilogato nella tabella seguente.

Intervallo temporale	Rilevanza spese Superbonus 110% (cessione credito / sconto fattura)	Rivalutazione prezzo acquisto (immobili > 5 anni)
Cessione entro 5 anni dalla fine lavori	<b>IRRILEVANTI</b> (non deducibili)	SI se acquistato/costruito da oltre 5 anni
Cessione tra 5 e 10 anni dalla fine lavori	<b>RILEVANTI al 50%</b>	SI se acquistato/costruito da oltre 5 anni
Cessione oltre 10 anni dalla fine lavori	<b>Fuori dal regime delle plusvalenze Superbonus</b>	Non applicabile

**N.B.:** la limitazione riguarda esclusivamente le spese agevolate al **110% con opzione cessione del credito o sconto in fattura**. Le spese con Superbonus al 110% fruiti **in detrazione diretta in dichiarazione**, quelle con Superbonus a percentuale inferiore (90%, 70%, 65%) e quelle coperte da **altri bonus** (bonus casa, sismabonus, ecc.) sono **integralmente deducibili**.

## 👉 Un esempio pratico

Immobile acquistato nel 2010 per € 150.000. Interventi Superbonus ultimati nel 2024. Vendita nel 2028 per € 260.000. L'immobile non è abitazione principale e non proviene da successione.

La vendita rientra nella nuova disciplina perché avviene **entro 10 anni dalla fine dei lavori** (2024–2028 = 4 anni). La plusvalenza potenzialmente imponibile è pari a € 110.000 (260.000 – 150.000), salvo deduzioni ammesse e rivalutazione del costo. È consigliabile effettuare una stima del carico fiscale prima del rogito, anche per valutare l'opzione dell'imposta sostitutiva al 26%.

## 👉 Immobili in condominio e beni comuni

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, nel caso di cessione di **beni condominiali comuni** (es. ex alloggio del portiere), la verifica delle condizioni di imponibilità o di esclusione va effettuata in capo a ciascun condomino con riferimento alla propria unità esclusiva. In sintesi:

- le cause di esclusione vanno verificate rispetto all'**unità esclusiva posseduta nel condominio**, di cui il bene comune è accessorio: il regime fiscale del bene accessorio segue quello del bene principale;
- se ricorrono le condizioni di esclusione con riferimento all'unità immobiliare del singolo condomino, l'esclusione opera anche sulla corrispondente quota del bene comune ceduto;
- in assenza di esclusioni, ogni condomino calcola la plusvalenza proporzionalmente ai propri **millesimi di proprietà**;
- se il costo storico non è documentato, l'Agenzia delle Entrate ha ammesso il ricorso a una **perizia giurata** di professionista abilitato per determinare il valore iniziale (rivalutabile con indice ISTAT se il bene ha oltre cinque anni).

## 👉 Casi particolari emersi dalla prassi

### Immobile acquisito solo parzialmente per successione

La non imponibilità opera **pro-quota**: la plusvalenza è imponibile solo in proporzione alla quota acquisita a titolo oneroso; la quota pervenuta per successione resta esclusa (Risposta a Interpello n. 208/2024).

### Lavori eseguiti dal conduttore, non dal proprietario cedente

Il proprietario è soggetto alla plusvalenza anche se i lavori Superbonus sono stati eseguiti e finanziati dal conduttore. Le spese del conduttore **non costituiscono costi deducibili** per il proprietario: la plusvalenza si calcola come differenza tra corrispettivo di vendita e costo di acquisto (rivalutato se l'immobile è stato acquisito da oltre cinque anni).

### Immobile acquisito per usucapione

Il valore contenuto nella sentenza dichiarativa di usucapione costituisce il **costo fiscalmente riconosciuto** ai fini del calcolo della plusvalenza (Risposta a Interpello n. 157/2024).

## 👉 Tassazione e imposta sostitutiva

La plusvalenza concorre alla formazione del reddito complessivo **IRPEF**. In alternativa, è possibile optare per l'applicazione dell'**imposta sostitutiva del 26%**, da richiedere al notaio all'atto della stipula ai sensi dell'art. 1, comma 496, L. 266/2005. Il notaio provvede all'applicazione e al versamento dell'imposta, ricevendo la provvista dal cedente.

👉 **Aspetti da verificare caso per caso**

La determinazione della plusvalenza può richiedere approfondimenti specifici, in particolare nei casi di:

- immobili provenienti in parte da successione o donazione;
- lavori eseguiti da soggetti diversi dal proprietario (conduttore, comodatario, condominio);
- beni condominiali comuni;
- documentazione incompleta dei costi storici.

Prima di sottoscrivere un preliminare o fissare il rogito, consigliamo di contattare lo Studio per verificare l'eventuale presenza di una plusvalenza imponibile e stimarne il relativo carico fiscale.

Per qualsiasi dubbio o necessità di approfondimento, siamo a disposizione.

Cordiali saluti,

Bergamo, 25 maggio 2026

*Studio SGA*