



FOGLIO INFORMATIVO N. 45-2025

In caso di vendita di immobile ristrutturato con il Superbonus si può generare una plusvalenza che è soggetta a tassazione: i chiarimenti dell'AdE e le note del Consiglio dei Commercialisti.

Il Superbonus 110% ha rappresentato uno degli incentivi fiscali più rilevanti degli ultimi anni. Introdotto dal Decreto Rilancio nel 2020, nello specifico con gli artt. 119 e 121 del Decreto Legge 19 maggio 2020 n. 34 convertito nella Legge 17 luglio 2020 n. 77.

Varianti necessarie

Nei successivi anni il Superbonus ha subito numerose modifiche normative: la norma inizialmente ampliata e prorogata con la Legge di Bilancio 2021 (Decreto Legge 31 maggio 2021 n. 77, noto come Decreto Semplificazioni-bis) e semplificata con l'istituzione della cosiddetta "CILA Superbonus", è stata poi oggetto di interventi sempre più restrittivi a causa dei costi crescenti per lo Stato e delle frodi riscontrate.

Dal 2022 sono stati introdotti controlli più stringenti e limiti alle cessioni dei crediti fiscali, fino al Decreto Legge 16 febbraio 2023 n. 11, rinominato Decreto Blocca Cessioni, che ha bloccato lo sconto in fattura e la cessione per i nuovi lavori. Infine, con le ultime leggi di bilancio, l'aliquota è stata progressivamente ridotta e la misura si avvia a una graduale chiusura entro il 2025, mantenendo solo aliquote più basse per i condomini.

Un duplice scopo

Lo Stato Italiano ha portato avanti questa iniziativa con un duplice scopo: da una parte stimolare il settore edilizio, storicamente trainante per l'economia italiana, e dall'altra favorire la transizione ecologica del patrimonio immobiliare nazionale, uno dei più vecchi ed energivori d'Europa.

Con questo strumento proprietari e condomini hanno avuto la possibilità di effettuare interventi di efficientamento energetico e consolidamento statico senza sostenere (in molti casi) alcun costo diretto, grazie al meccanismo della detrazione al 110%, della cessione del credito o dello sconto in fattura.

Tuttavia, nel momento in cui un immobile così ristrutturato viene rivenduto, sorge una questione cruciale: la tassazione dell'eventuale plusvalenza generata.

La plusvalenza immobiliare

La plusvalenza immobiliare è rappresentata dal guadagno che si genera nel momento in cui un immobile viene venduto a un prezzo superiore rispetto a quello pagato per il suo acquisto. In sostanza, coincide con la differenza positiva tra il valore di vendita e il valore fiscalmente riconosciuto dell'immobile (cioè il prezzo pagato al momento dell'acquisto, eventualmente aumentato delle spese notarili, delle imposte, dei lavori di ristrutturazione documentati e di altri costi inerenti).

Nuove regole fiscali

L'articolo 1, comma 64, della Legge di Bilancio 2024 (Legge 30 dicembre 2023, n. 213) apporta delle importanti modifiche agli artt. 67 e 68 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR), rispettivamente rubricati "Redditi di versi" e "Plusvalenze".

Le modifiche apportate all'art. 67 del TUIR, previste dalla lettera a), numeri 1) e 2), del comma 64 della Legge di Bilancio 2024 consistono sostanzialmente nell'introduzione della lettera b-bis) al comma 1, che si riporta di seguito: "b-bis) le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito gli interventi agevolati di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, che si siano conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione, esclusi 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 o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo".

I chiarimenti dell'AdE e del Consiglio dei Commercialisti

Come chiarito dalle istruzioni contenute nella Circolare 13/E/2024 dell'Agenzia delle Entrate e nel documento "La tassazione delle plusvalenze su immobili oggetto di interventi agevolati con il c.d. superbonus, aspetti controversi" pubblicato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili (CNCDEC), che costituiscono uno strumento completo e pratico per la corretta interpretazione e applicazione della norma, la plusvalenza contemplata dal novellato art. 67 del TUIR si concretizza a seguito della cessione a titolo oneroso di beni immobili oggetto di interventi agevolati ai sensi dell'art. 19 del Decreto Rilancio ed essendo

normato dal sopra citato art. 67 del TUIR si configura come reddito diverso “laddove non sia conseguita nell’esercizio di arti e professioni e di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice.”; non assumono importanza l’aliquota di detrazione (se quella originaria del 110% o quelle ridotte del 90, 70 o 65%) né la modalità con cui il beneficio è stato fruito (detrazione, cessione del credito o sconto in fattura).

Inoltre viene chiarito che la norma si applica sia nel caso in cui il beneficiario della detrazione sia lo stesso contribuente proprietario che procede alla vendita e realizza la plusvalenza, sia quando il vantaggio fiscale sia stato fruito da altri soggetti legittimati (conduttore, comodatario, familiare convivente ecc.) e che anche la durata del possesso dell’immobile non è determinante, poiché la regola vale sia per cessioni entro i cinque anni dall’acquisto, sia per quelle effettuate dopo: l’unico parametro temporale che conta è infatti quello del decennio, calcolato a partire dalla data di conclusione dei lavori agevolati con il Superbonus.

La lettera b-bis) del comma 1 dell’art. 67 del TUIR prevede anche i seguenti casi per l’esclusione dalla nuova fatti specie di reddito diverso:

- “acquisti per successione”;
- “quelli che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a 10 anni, per la maggior parte di tale periodo”.

Le modifiche all’art. 68 del TUIR

Le modifiche apportate all’art. 68 del TUIR, previste dalla lettera b), numeri 1), 2) e 3), del comma 64 della Legge di Bilancio 2024 consistono principalmente nell’aggiunta dei seguenti periodi:

“Per gli immobili di cui alla lettera b-bis) del comma 1 dell’articolo 67, ai fini della determinazione dei costi inerenti al bene, nel caso in cui gli interventi agevolati ai sensi dell’articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, si siano conclusi da non più di cinque anni all’atto della cessione, non si tiene conto delle spese relative a tali interventi, qualora si sia fruito dell’incentivo nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni di cui all’articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del citato decreto legge n. 34 del 2020. Nel caso in cui gli interventi agevolati si siano conclusi da più di cinque anni all’atto della cessione, nella determinazione dei costi inerenti al bene si tiene conto del 50 per cento di tali spese, qualora si sia fruito dell’incentivo nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni di cui al periodo precedente. Per i medesimi immobili di cui alla lettera b-bis) del comma 1 dell’articolo 67, acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre cinque anni, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione,

determinato ai sensi dei periodi precedenti, è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati".

Come chiarisce l'Agenzia delle Entrate con la Circolare 13/E/2024, il novellato art. 68 facendo riferimento alla lettera b) del comma 1 dell'art. 67, la plusvalenza si determina nella misura della differenza tra il prezzo di cessione e costo di acquisto o di costruzione dell'immobile aumentato di "ogni altro costo inerente al bene medesimo".

Le differenze nei tempi di vendita

In sostanza il legislatore ha previsto due casi distinti: se la vendita avviene entro cinque anni dal termine dei lavori agevolati, l'intero importo degli interventi non può essere conteggiato per incrementare il costo di acquisto o di costruzione e, quindi, per ridurre la plusvalenza imponibile; se invece la cessione avviene oltre cinque anni, soltanto il 50% di tali spese resta escluso dal calcolo.

La Commissione "Fiscalità immobiliare e della transizione ecologica" del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel suo documento sopracitato sottolinea però come tale plusvalenza, essendo inquadrata come già detto nella categoria dei redditi diversi, può essere assoggettata, come opzione per il cedente, *"al regime dell'imposizione sostitutiva del 26% di cui all'art. 1, comma 496, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, con versamento dell'imposta sostitutiva a cura del notaio rogante"*.

Roma, novembre 2025