

Vendite di immobili post superbonus: plusvalenza tassata; ma non è incostituzionale?

di [Giuseppe Rebecca](#)

Pubblicato il 28 Dicembre 2023

Dal prossimo 1 Gennaio 2024, in caso di vendita da parte di un privato di un immobile ristrutturato con le agevolazioni del Superbonus 110% scatta la presunzione di operazione speculativa e la plusvalenza è soggetta a tassazione. Vediamo il funzionamento della norma, i casi di applicazione, di esenzione e le criticità. La norma rischia contestazioni di incostituzionalità?

Nella seduta del 22 dicembre 2023 il Senato ha approvato il disegno di legge relativo al bilancio di previsione 2024 (ddl n. 926) e lo ha subito trasmesso alla Camera (ddl n. 1627), per l'approvazione entro fine anno.

A questo punto appare ragionevole che il testo sarà approvato in questi termini, senza variazione alcuna.



Le vendite di immobili ristrutturati con Superbonus: nuova inattesa tassazione

La norma, nella parte che qui ci interessa, relativa alle cessioni di immobili che hanno usufruito del superbonus, non ha subito alcuna modifica, rispetto al disegno di legge originario.

Sono variati solo i numeri (prima si trattava dell'articolo 18, commi 2, 3, 4 e 5 del ddl 926, mentre ora l'articolo è 1, commi 64, 65, 66 e 67 del ddl 1627). Invero è stata anche espunta una indicazione, comma 2 lettera a) numero 1), riferita alla lettera b-bis) che era preceduta dalla parola "successiva", ora appunto eliminata, in quanto evidentemente risultata superflua.

Tutto il resto è del tutto perfettamente identico.

Varie proposte di modifiche, sorte in sede di discussione parlamentare, sono state tutte dichiarate inammissibili oppure respinte.

Come anticipato, ci riferiamo **alla nuova presunzione di operazione speculativa, la vendita di un immobile, indipendentemente dalla data di possesso, su cui siano stati effettuati interventi aventi ad oggetto il superbonus 110%; il periodo di osservazione è di 10 anni con termine iniziale decorrente dalla fine dei lavori!!**

La nuova operazione speculativa

La norma introduce, dall'1 gennaio 2024, **una nuova operazione speculativa, per le persone fisiche.**

Si tratta della vendita, entro dieci anni dal termine dei lavori, di immobili che abbiano usufruito del superbonus 110% utilizzato mediante sconto in fattura oppure cessione del c

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento