
Cessione di immobile che ha usufruito del Superbonus: particolarità e problemi applicativi

di [Giuseppe Rebecca](#)

Pubblicato il 10 Gennaio 2024

La legge di bilancio 2024 ha introdotto nuove norme che considerano speculativa la vendita di immobili che hanno beneficiato del superbonus al 110%, se avviene entro 10 anni dalla fine dei lavori. Tuttavia, queste norme presentano ambiguità e problemi, come l'esclusione degli immobili di provenienza successoria e la definizione poco chiara del periodo di riferimento.

La speculatività è collegata all'uso dello sconto in fattura o della cessione del credito, creando una differenza di trattamento ingiustificata. Queste nuove regole sollevano preoccupazioni e controversie riguardo alla loro applicazione retroattiva e alla possibile incostituzionalità.

Abbiamo già trattato in un precedente articolo di questa **nuova fattispecie ritenuta speculativa**, cioè della **vendita di un immobile che ha usufruito delle agevolazioni Superbonus al 110 per cento**, articolo al quale rimandiamo per una disanima specifica ([“Vendita di immobili post superbonus: plusvalenza tassata; ma non è incostituzionale?”](#) ne Commercialista Telematico del 28 dicembre 2023). Ci riferiamo all'articolo 1, commi da 64 a 67 della legge di bilancio 2024, [Legge n. 213 del 30 dicembre 2023](#). Si tratta della 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 **riferimento**, come **termine iniziale, decorre dal termine dei lavori, e il periodo di osservazione è di 10 anni**. Qui evidenziamo alcune problematiche applicative, restando ferma la nostra analisi di base sopra richiamata, circa la incostituzionalità del provvedimento.

Cessione di immobile che ha usufruito di Superbonus: particolarità e problematiche applicative

La prima particolarità è che, pur

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