

# Cessione di fabbricato che ha usufruito del Superbonus, due casi particolari: cessione ante termine lavori e accavallamento delle norme

di [Giuseppe Rebecca](#)

Pubblicato il 1 Febbraio 2024

La nuova fattispecie impositiva che prevede una plusvalenza in caso di immobili ceduti dopo una ristrutturazione agevolata con Superbonus continua a generare dubbi. Oggi puntiamo il mouse su due casi pratici che possiamo incontrare nella vita professionale: in primis la cessione dell'immobile prima del termine dei lavori agevolati...

## Cessione di fabbricato post Superbonus

In tre precedenti articoli (28 dicembre, 10 e 15 gennaio, ne Commercialista Telematico) abbiamo trattato della nuova **fattispecie di operazione speculativa**, e cioè della **vendita, entro dieci anni dal termine dei lavori, di un immobile per il quale si sia usufruito del superbonus 110%**. **Uniche esclusioni la provenienza successoria**, oppure **l'utilizzo del superbonus solo con riporto in quote nella dichiarazione dei redditi** (non quindi sconto in fattura o cessione a terzi) o infine **l'utilizzo come abitazione principale**, per la maggior parte del periodo, da parte del cedente o di suoi familiari. In tutti gli altri casi, indipendentemente dal periodo di possesso dell'immobile, previsione di operazione speculativa, con esclusione dal conteggio delle spese deducibili, al 100% oppure al 50%, di quelle oggetto di contributo. Ne abbiamo evidenziato **criticità e incertezze applicative**. Qui analizziamo due casi particolari, il primo, probabilmente poco realizzabile, ma che comunque potrebbe verificarsi, è il seguente: la vendita dell'immobile sul quale si sia usufruito dei contributi superbonus 110% ante termine dei lavori. Il secondo caso riguarda l'accavallamento di due situazioni impositive. *Rimandiamo ai nostri precedenti articoli per una analisi in generale:*



- [La nuova tassazione delle cessioni di immobili post Superbonus: altri aspetti](#)
- [Cessione di immobile che ha usufruito del Superbonus: particolarità e problemi applicativi](#)

- 
- [Vendite di immobili post superbonus: plusvalenza tassata; ma non è incostituzionale?](#)

## Il primo caso: cessione ante termine dei lavori

La norma che prevede la nuova fattispecie di reddito diverso (art. 1, 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**