
Cessione di immobili post Superbonus: lavori pagati da terzi; da successione, da donazione, bonus non 110%

di [Giuseppe Rebecca](#)

Pubblicato il 7 Febbraio 2024

La normativa sul Superbonus presenta incertezze, ad esempio per quanto attiene ai casi di cessione di immobili con interventi pagati da terzi oppure di provenienza successoria o donativa, o con agevolazioni inferiori al 110%. Le questioni riguardano la dichiarazione dei redditi, la speculatività dell'operazione, e l'applicazione retroattiva delle nuove norme. La situazione si complica poi nei casi di comproprietà e per l'applicabilità del Superbonus a immobili ereditati o donati, evidenziando ambiguità sul calcolo delle detrazioni e sulla definizione di operazione speculativa, indicando la necessità di chiarimenti normativi.

La cessione di immobili sui quali siano stati effettuati interventi che hanno goduto del Superbonus, nuova operazione considerata speculativa dal 1° gennaio 2024, presenta numerosi casi di incertezza.

Indubbiamente la norma è stata scritta in modo poco ponderato. Di alcuni aspetti ne abbiamo già parlato in articoli precedenti. Qui di seguito analizziamo i seguenti aspetti:

1. Cessione di immobile sul quale gli interventi che hanno goduto del Superbonus sono stati pagati da altri, non dal proprietario;
2. Cessione di immobili e provenienza successoria;
3. Cessione di immobili e provenienza donativa;
4. Cessione di immobili che hanno goduto di agevolazioni inferiori al 110%.

Cessione di immobili sui quali gli interventi che hanno goduto del Superbonus sono stati pagati da altri, non dal proprietario

Spese sostenute da altri soggetti

Come è noto, **i lavori che danno diritto al Superbonus possono essere sostenuti anche da altri soggetti, diversi dal proprietario**. L'Agenzia Entrate ha ben specificato nel dettaglio questo aspetto. Innanzi tutto, le persone fisiche che sostengono tali spese devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo al momento dell'avvio dei lavori. E qualora l'unità immobiliare sia in comproprietà fra più soggetti, il diritto alla detrazione spetta in relazione alle spese sostenute e rimaste a carico, prescindendo dalla quota di proprietà. Riportiamo integralmente quanto espresso sul punto in tale circolare.



“Soggetti che possono fruire della detrazione

Possono fruire della detrazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche, residenti o meno nel territorio dello Stato (Circolare 24.02.1998 n. 57, paragrafo 2). La detrazione spetta a condizione che i soggetti possiedano o detengano, sulla base di un titolo idoneo, gli immobili oggetto degli interventi e ne sostengano le relative spese. Il possesso di un titolo idoneo nonché la disponibilità dell'immobile richiesti al momento del sostenimento delle spese che danno diritto alla detrazione, non è necessario che permangano per l'intero periodo di fruizione della detrazione stessa. I soggetti legittimati sono:

- *proprietari o nudi proprietari*

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