

Cessioni post superbonus: rimangono i dubbi nonostante il Notariato

di [Giuseppe Rebecca](#)

Pubblicato il 25 Marzo 2024

Come noto, dal 1° gennaio 2024 la cessione di immobili che hanno usufruito del Superbonus è considerata operazione speculativa. Numerose sono le problematiche aperte, nonostante gli interventi del Notariato. Rimaniamo in attesa di una soluzione: vediamo i casi più spinosi da trattare.

Come è oramai notorio, dallo scorso 1° gennaio 2024 le cessioni di immobili per i quali si sia goduto del superbonus, con cessione del credito o sconto in fattura, sono considerate operazioni speculative, salvo qualche eccezione (i.e. provenienza successoria o decorrenza di oltre 10 anni).

Moltissime sono le problematiche emerse, e in attesa che l'amministrazione Finanziaria si esprima, in merito, è appena apparso lo Studio del Notariato n. 15-2024T.

Questo studio analizza compiutamente la fattispecie; suggerisce in ogni caso, nella parte iniziale e alla fine, massima cautela e prudenza nell'utilizzare le conclusioni. Ovviamente non si può che condividere questo approccio.

Da parte nostra siamo intervenuti con molti articoli, sul tema. Qui di seguito analizziamo quegli aspetti per i quali anche il Notariato è recentemente intervenuto.

Cessione di immobile sul quale gli interventi che hanno goduto del Superbonus sono stati pagati da altri, non dal proprietario

Spese sostenute da altri soggetti

Le spese sostenute da altri soggetti rispetto al

proprietario Come è noto, i lavori che danno diritto al superbonus possono essere sostenuti anche da altri soggetti, diversi dal proprietario. La [circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 17 del 26 giugno 2023](#) 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.



Le casistiche in sede di cessione

Ed ora esaminiamo la problematica che si pone in caso di vendita di tali beni. Ovviamente la cessione è effettuata dal legittimo proprietario, e non potrebbe essere altrimenti.

Ma come si dovrà comportare per la dichiarazione del reddito diverso? Dovrà dichiararlo il proprietario venditore, e detrarre le spese ammesse in detrazione?

Certo non si tratta delle spese di cui al superbonus, in quanto escluse o in futuro ammesse solo al 50%, ma di tutte le altre spese, e ci riferiamo alle spese eccedenti il 110% ammesso e quelle relative agli interventi che esulano da tali contributi. Queste spese sono state sostenute da terzi, mentre la vendita è fatta dal proprietario.

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