

---

# Plusvalenze immobiliari scaturenti dalla fruizione del Superbonus - Diario Quotidiano del 21 Marzo 2024

---

di [Vincenzo D'Andò](#)

**Pubblicato il 21 Marzo 2024**

Nel DQ del 21 Marzo 2024:

- 1) Mimit, cancellate dal Registro delle imprese 24.557 società cooperative non più attive
- 2) Riforma degli ammortizzatori sociali: Ulteriori precisazioni sugli obblighi informativi e contributivi dei datori di lavoro società cooperative
- 3) Plusvalenze immobiliari scaturenti dalla fruizione del Superbonus
- 4) La "branch" USA non ha la stabile organizzazione in Italia
- 5) Permessi ex lege 104 utilizzabili solo per assistere il familiare disabile
- 6) Lotteria dei corrispettivi: estrazione settimanale e mensile il 21 marzo 2024
- 7) Lo stato di attuazione delle riforme sulla giustizia
- 8) Giorgetti: "Senza intesa sulla web tax valuteremo modifica"

Gli interventi edilizi potenzialmente soggetti alla plusvalenza fiscale sarebbero solo quelli che siano stati eseguiti direttamente sul bene oggetto di vendita e che abbiano fruito dell'incentivo massimo del 110%. Sulle nuove fattispecie di plusvalenze immobiliari a seguito di interventi che abbiano goduto del beneficio del [superbonus](#) il Consiglio Nazionale del Notariato si sofferma con lo Studio n. 15-2024/T del 20 marzo 2024 (già approvato dalla Commissione Studi Tributarî il 1° febbraio 2024). L'introduzione nel sistema delle plusvalenze immobiliari della fattispecie impositiva di cui all'art. 67 lett. b-bis) del Tuir sta creando numerose problematiche di interpretazione non risultando chiaramente indicata quale sia la tipologia di interventi che possono costituirne i presupposti impositivi.

## Le plusvalenze immobiliari post Superbonus

Il Notariato con il suddetto Studio intende, pertanto, risolvere la questione muovendo dalla considerazione iniziale che il legislatore abbia voluto colpire il mercato delle abitazioni diverse da quella principale che vengano cedute a titolo oneroso dopo essere state “ristrutturate” avvalendosi dei benefici fiscali del Superbonus. A parere del Notariato, gli interventi, risultanti dall’elenco di cui all’art. 119 D.L. n. 34/2020, che possono rilevare in termini di imponibilità della plusvalenza, potrebbero essere soltanto quelli che siano



stati eseguiti direttamente sul bene oggetto di vendita (e non anche sulle parti comuni del fabbricato di cui la stessa unità immobiliare faccia parte) e che abbiano fruito dell’incentivo massimo del 110%. Inoltre, nello neo Studio vengono individuate le tesi che consentano di limitare il campo di applicazione della novella solo agli interventi edilizi di cui all’art. 3 lett. b), c) e d) del D.P.R. n. 380 del 2001. Nello specifico mediante l’introduzione della lettera b-bis) nell’art. 67 del Tuir e con l’integrazione dell’art. 68 del Tuir, è stato previsto che dal 1° gennaio 2024 le cessioni a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente abbia fruito delle detrazioni d’imposta cd. “Superbonus” di cui all’articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con legge 17 luglio 2020, n. 77, possono costituire un presupposto per far emergere una plusvalenza imponibile. La nuova fattispecie impositiva pertanto va a penalizzare le cessioni di beni immobili poste in essere dopo che sia stato eseguito almeno uno degli interventi agevolati di efficientamento energetico o di riduzione del rischio sismico previsti da tale normativa.

## **Inquadramento delle novità nel sistema delle plusvalenze immobiliari**

L’art. 67, comma 1, lettera b-bis) del Tuir dispone che costituiscono plusvalenze immobiliari quelle “realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito gli interventi agevolati di cui all’articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34”. La novità consiste nell’aver previsto un ulteriore fatto generatore di plusvalenze, in aggiunta a quelli già disciplinati nella lett. b) dell’art. 67 Tuir, consistente nella cessione onerosa che faccia seguito all’esecuzione di interventi agevolati con la detrazione maggiorata definita “superbonus”, che, all’atto della stessa cessione, si siano conclusi da non più di dieci anni. Non rilevano pertanto gli interventi assistiti dai cosiddetti bonus a regime ma solo quelli agevolati e temporanei previsti dall’articolo 119 del D.L. n. 34 del 2020. Secondo il [Notariato](#), piuttosto che prevedere un’ulteriore fattispecie di plusvalenza, lo scopo principale del legislatore sembrerebbe essere stato quello di

assoggettare ad imposizione lo strumento del Superbonus, proprio perché utilizzato per incrementare di valore il bene oggetto di cessione, e più nello specifico i vantaggi conseguiti beneficiando della relativa detrazione.

### **Le conclusioni del Notariato**

In conclusione occorre chiedersi se sia possibile rinunciare ai benefici fiscali del bonus al fine di neutralizzare l'eventuale plusvalenza. In particolare la problematica si pone perché in corrispondenza di un vantaggio, che può risultare anche di scarsa entità, specie se fosse accolta la tesi della rilevanza degli interventi sulle parti comuni dello stabile, si potrebbe risultare penalizzati in misura elevata e non corrispondente al plusvalore tassabile che potrebbe emergere dalla cessione. La soluzione positiva a favore del contribuente apparirebbe sostenibile utilizzando l'istituto del ravvedimento operoso di cui all'art. 13 D.L. 18 dicembre 1997 n. 471. Si tratterebbe di considerare ammissibili anche per questa specifica fattispecie i rimedi previsti dal Fisco in caso di utilizzo di crediti non spettanti o inesistenti. Ancora meglio quelli previsti in caso di errore nella comunicazione del credito, ove si consente espressamente al beneficiario dell'agevolazione di riversare in tutto o in parte il credito utilizzato con disapplicazione degli interessi e delle sanzioni se il credito ceduto (o scontato) non sia stato ancora compensato o negoziato dal cessionario. Il Notariato ricorda, tuttavia, che tale soluzione, come anche le altre indicazioni contenute nel proprio nuovo Studio, sono frutto di un'interpretazione non ancora condivisa dall'Agenzia delle entrate. Viene, pertanto, consigliata la massima prudenza nell'adottarle in quanto, se non accettate, potrebbero generare futuri contenziosi. *NdR.* [La nuova tassazione delle cessioni di immobili post Superbonus: ecco le criticità](#)

Vincenzo D'Andò

Giovedì 21 Marzo 2024

**Il Diario Quotidiano continua nel PDF scaricabile ?**