

Plusvalenza post superbonus: chiarimenti dal Fisco

di [Danilo Sciuto](#)

Publicato il 27 Giugno 2024

Principali chiarimenti dal Fisco in merito alla tassazione della plusvalenza relativa agli immobili ristrutturati con Superbonus prima di essere ceduti.

In un precedente contributo (["Il Superbonus aumenta i casi di imponibilità della plusvalenza da cessione di fabbricati"](#)), stilato all'indomani della entrata in vigore della legge di bilancio 2024, abbiamo illustrato le caratteristiche essenziali della nuova norma che fa concorrere alla formazione del reddito le plusvalenze derivante da cessioni di fabbricati sui quali si è fruito del cosiddetto Superbonus.

La nuova plusvalenza sugli immobili ristrutturati con Superbonus e poi ceduti

In particolare, a decorrere dai rogiti stipulati dal 2024, è soggetta a tassazione la plusvalenza derivante dalla cessione di qualsiasi categoria di fabbricati nei successivi dieci anni dalla fine dei lavori agevolati con la nota detrazione di cui all'art. 119, D. L. n. 34/2020.

Fanno eccezione le plusvalenze riferite alla cessione di fabbricati acquistati per successione (ma anche per donazione, ancorché la norma nulla dica), sia nel caso di lavori effettuati dal decuius sia dall'erede, nonché di fabbricati residenziali adibiti ad abitazione principale del

cedente/dei suoi familiari per la maggior parte dei 10 anni antecedenti alla cessione o del periodo di possesso, se infradecennale. Con la recente circolare dello scorso 13 giugno 2024, l'Agenzia delle Entrate ha fornito i primi chiarimenti sul nuovo regime impositivo introdotto. In dettaglio, vediamo i principali elementi di commento.



I chiarimenti da Fisco

L'Agenzia evidenzia che, trattandosi di modifica inclusa nell'art. 67 del TUIR, questa **interessa i soli**

“redditi diversi” percepiti al di fuori dell’attività d’impresa/professionale. Di fatto la novità si applica, oltre che alle persone fisiche che agiscono nella *“sfera privata”*, anche i soggetti che, nel determinare la propria tassazione, applicano il citato art. 67, TUIR, ossia le società semplici e gli enti non commerciali, ovviamente per gli immobili posseduti nella sfera istituzionale. *NdR.* [Abbiamo analizzato qui i chiarimenti del Fisco sulla modifica all'articolo 67 TUIR](#)

Rilevano tutte le tipologie di immobili oggetto degli interventi agevolati (art. 119) effettuati sia dal proprietario dell’immobile sia da terzi eventi diritto (come il locatore o il comodatario), e ciò - dato abbastanza rilevante - anche se effettuati sulle parti comuni dell’edificio di questa parte unità immobiliare ceduta. L’imponibilità della plusvalenza opera anche laddove la detrazione sia stata fruita dal detentore dell’immobile (come nel caso del conduttore o del comodatario; ciò significa che il cedente si troverà assoggettato a tassazione della plusvalenza prodotta pur non avendo fruito di alcuna detrazione di imposta. Ai fini dell’imponibilità della plusvalenza non rileva se il medesimo cedente/terzo detentore abbia fruito della detrazione in dichiarazione dei redditi oppure abbia esercitato l’opzione per la cessione del credito/sconto in fattura. Tra l’altro, ai fini dell’imponibilità della plusvalenza non rileva neppure l’aliquota con cui si è fruito del superbonus (110%, 90% o 70%), essendo l’unica condizione la fruizione di una detrazione disciplinata dall’art. 119. Importante altresì il chiarimento per il quale l’imponibilità opera per la sola prima cessione effettuata nel decennio, non anche per eventuali ulteriori cessioni effettuate in tale periodo di osservazione.

Fonte: [Circolare Agenzia Entrate n. 13/E del 13 giugno 2024.](#)

NdR: [Per una prima analisi della Circolare del fisco sulla cessione di immobile ristrutturato con il Superbonus clicca qui](#)

Danilo Sciuto Giovedì 27 Giugno 2024