

Superbonus e plusvalenza in caso di cessione immobiliare: il caso dell'acquisizione per successione

di [Federico Gavioli](#)

Publicato il 30 Ottobre 2024

L'esclusione della plusvalenza da cessione di immobile sui cui sono stati fatti i lavori superbonus 110 per cento opera anche nell'ipotesi in cui la proprietà immobiliare derivi solo in parte da una successione; in tale ultima ipotesi l'esclusione riguarda solo la plusvalenza correlata alla quota di proprietà dell'immobile acquisito per successione, con conseguente imponibilità pro-quota della plusvalenza ottenuta dalla cessione immobiliare.

Esaminiamo i recenti chiarimenti dell'Agenzia Entrate in tema di tassazione delle plusvalenze per immobili con interventi Superbonus, come previsto dalla legge di Bilancio 2024.

Il caso attenzionato riguarda la vendita di un immobile acquisito in parte per successione e la corretta determinazione della plusvalenza imponibile.

L'Agenzia delle Entrate ha fornito alcuni interessanti precisazioni in merito alla novità introdotta con la legge di Bilancio 2024, sulla **tassazione degli immobili oggetto di cessione sui cui sono stati fatti i lavori da superbonus 110** di cui al decreto legge 34/2020 e ss.mm.ii..

Il quesito: plusvalenza su immobile pervenuto per eredità solo parzialmente

Nel caso in esame il soggetto istante che pone un quesito all'Agenzia delle Entrate, fa presente di essere proprietaria di un immobile acquisito, per il 50 per cento, a seguito della compravendita effettuata dal coniuge oltre vent'anni fa in regime di comunione legale dei beni e, per il restante 50 per cento, tramite successione al coniuge defunto, che non è stato adibito ad abitazione principale. Sulle parti comuni dell'edificio condominiale sono stati eseguiti interventi, terminati a dicembre 2023, ammessi alla detrazione del 110 per cento delle spese sostenute (cd. Superbonus 110 per cento) disciplinata dall'articolo 119, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito in legge, con modificazioni, dall'articolo 1, comma 1, legge 17 luglio 2020, n. 77,



relativamente alla quale è stata esercitata l'opzione per la cessione del credito. Data l'intenzione di cedere l'immobile nel 2024, il soggetto istante chiede:

- se si determini una plusvalenza imponibile ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera bbis), del DPR 917/1986, anche se gli interventi agevolabili sono stati effettuati esclusivamente sull'edificio condominiale?
- in caso di risposta affermativa, come deve essere determinata la plusvalenza imponibile, considerato che il 50 per cento dell'immobile è stato acquisito per successione.

Plusvalenza: le novità introdotte dalla legge di Bilancio 2024

La [legge 30 dicembre 2023, n. 213](#) (legge di Bilancio 2024) interviene sulla disciplina fiscale delle plusvalenze in caso di cessione a titolo oneroso di beni immobili e introduce nuove misure in materia di variazione dello stato dei beni. Con la [circolare n. 13/E, del 13 giugno 2024](#), l'Agenzia delle Entrate fornisce istruzioni operative agli Uffici rig

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