

La plusvalenza per cessione di immobile che ha usufruito del superbonus: regole, soggetti interessati e criteri di calcolo

di [Salvatore Dammacco](#)

Pubblicato il 28 Novembre 2024

La tassazione delle plusvalenze immobiliari derivanti dalla vendita di immobili già oggetto di interventi agevolati presenta regole complesse e differenze significative a seconda della tipologia di cessione e degli incentivi utilizzati. Analizziamo i casi in cui tali plusvalenze diventano imponibili, come determinare il reddito soggetto a tassazione e quali esclusioni si applicano, semplificando una questione fiscale oggi più intricata che mai. Scopriamo i dettagli e le modalità di calcolo dell'imposta dovuta.

Plusvalenze da immobili con interventi agevolati con Superbonus: norme fiscali e limiti temporali

L'art. 67, comma 1, lett. b-bis), del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (di seguito TUIR), in tema di redditi diversi recita:

“Sono redditi diversi se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente: Omissis. b-bis) le plusvalenze 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'art. 119, del D.L. 19 maggio 2020, n. 34 (chiamato Decreto Rilancio), convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, che si siano conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione, esclusi gli immobili acquisiti per successione e quelli che siano stati adibiti ad



abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo;...”

La precedente lett. b), del precedente art. 67, comma 1, del TUIR, riguarda, in particolare, le plusvalenze conseguite, attraverso la vendita di beni immobili acquistati o costruiti sino a 5 anni prima. Pertanto, la plusvalenza, derivata dalla suddetta lett. b-bis), attiene alla cessione a titolo oneroso degli immobili sui quali sono avvenuti interventi agevolati, previsti dall'anticipato art. 119, del D.L. n. 34/2020.

Qualificazione del reddito e irrilevanza delle spese de

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