

Plusvalenze sulla vendita di immobili post Superbonus: le ultime dal Fisco

di [Danilo Sciuto](#)

Pubblicato il 26 Maggio 2025

Un recente interpello del Fisco ci permette di fare il punto sulla norma relativa alle plusvalenze post ristrutturazione da Superbonus: la stretta riguarda solo la prima cessione o anche quelle successive?

Con recente risposta ad interpello dello scorso 20 maggio, l'agenzia delle entrate interviene su un aspetto relativo alla cessione di un immobile acquistato beneficiando del Superbonus. La legge di Bilancio 2024 ha inserito tra i redditi diversi

“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. n. 77/20, 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”.



Ricordiamo che chi scrive ha già avuto modo di commentare la norma sulle plusvalenze da Superbonus: vedi [a questo link](#).

Plusvalenze sulla vendita di immobili post Superbonus: le ultime dal Fisco

Nel contributo odierno ci occupiamo di illustrare la risposta n. [137](#) dello scorso 20 maggio, con cui

l'agenzia delle entrate è intervenuta su un aspetto relativo alla fattispecie. Il contribuente aveva comprato un immobile che era stato oggetto di interventi antisismici che rientravano nella detrazione superbonus ed aveva esercitato l'opzione per la cessione del credito corrispondente alla stessa detrazione. La domanda che pone è se, in caso di cessione della casa, tale vendita possa generare la plusvalenza ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera b- bis) del Tuir. L'Agenzia nella risposta ricorda i chiarimenti forniti dalla circolare n. [13/2024](#) (già illustrata da chi scrive [a questo link](#)) sulla disciplina fiscale delle plusvalenze in caso di cessione a titolo oneroso di immobili oggetto di interventi edilizi agevolati. Il documento di prassi, al riguardo, afferma che **la norma si riferisce solo agli immobili sui quali il cedente abbia eseguito gli interventi agevolati**. Di conseguenza l'Agenzia ritiene che la plusvalenza si consegua solo in relazione alla prima cessione a titolo oneroso dell'immobile oggetto di Superbonus, e non anche alle successive compravendite. E questo avviene a prescindere da chi ha effettuato gli interventi, dalla percentuale di detrazione spettante e dal tipo di intervento. Nel caso in esame **si tratta di un immobile che ha consentito la fruizione del Superbonus in qualità di casa antisismica, per cui la plusvalenza relativa alla prima cessione viene realizzata solo dall'impresa di costruzione che ha effettuato i lavori e ha successivamente venduto la casa consentendo all'acquirente l'applicazione del Superbonus. La successiva rivendita, effettuata dal contribuente di cui al quesito, non rientra nel perimetro della nuova disposizione sulle plusvalenze**. Resta ferma invece la eventuale applicazione dell'irpef alla plusvalenza maturata nel caso in cui l'immobile sia venduto prima dei cinque anni dall'acquisto, e non sia stato adibito ad abitazione principale, come da regola generale di cui al disposto dell'articolo 67, comma 1, lettera b) del Tuir.

Danilo Sciuto Lunedì 26 Maggio 2025