

Cessione immobile dopo lavori super-sismabonus: tassazione?

di [Federico Gavioli](#)

Publicato il 4 Giugno 2025

La rivendita di un immobile acquistato con benefici del Superbonus, in quanto ristrutturato da un'impresa con interventi antisismici, non genera plusvalenza imponibile se non si tratta della prima cessione. L'Agenzia delle Entrate chiarisce che la nuova disciplina si applica solo alla prima vendita dell'immobile dopo i lavori agevolati, non alle successive rivendite da parte dell'acquirente originario.

Plusvalenze immobiliari e Superbonus: chiarimenti dall'Agenzia delle Entrate sulla cessione con credito d'imposta

L'Agenzia delle Entrate, con risposta a interpello del 20 maggio 2025, fornisce importanti **chiarimenti in tema di plusvalenze immobiliari legate alla rivendita di immobili oggetto di interventi antisismici agevolati tramite Superbonus 110** di cui al decreto legge 34/2020 e ss.mm.ii., cd. decreto Rilancio, quando l'acquirente originario abbia optato per la cessione del credito d'imposta.

Il quesito posto alle Entrate

Un contribuente nel porre una istanza di interpello all'Agenzia delle Entrate illustra la sua situazione; ha acquistato da una impresa di costruzione, a marzo del 2021, un immobile beneficiando delle detrazioni c.d. Super-Sismabonus così come previsto dall'art. 16, comma 1- septies, del D.L.4 giugno 2013, n. 63 e articoli 119 e 121 del decreto Rilancio. Ha esercitato l'opzione per la cessione del credito corrispondente alla predetta detrazione, prevista dal successivo articolo 121 del decreto Rilancio. Poiché intende vendere il suddetto

immobile nel 2025, il contribuente alla luce delle novità introdotte dal legislatore con la legge di Bilancio 2024, si chiede se nel caso in esame emerga una plusvalenza ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lett.



bbis) del DPR 917/86, cd. TUIR; in caso di risposta affermativa, domanda inoltre, se, ai sensi del successivo articolo 68, ai fini della determinazione di detta plusvalenza il costo di acquisto dell'immobile oggetto della detrazione *"debba essere decurtato del credito d'imposta"* corrispondente alla detrazione medesima.

Legge di Bilancio 2024: le novità introdotte sulle cessioni di immobili oggetto di lavori con il Superbonus 110 per cento

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**

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