



GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Cessioni immobili efficientati con superbonus: guida alla determinazione della plusvalenza

di Mauro Muraca

Seminario di specializzazione

Controlli fiscali in tema di Superbonus, detrazioni nell'edilizia e crediti d'imposta

[Scopri di più](#)



Normativa

Articolo 1, comma 64, lett. a), L. 213/2023

Articolo 67, comma 1, lett. b-bis, Tuir

Articolo 119, D.L. 34/2020

Articolo 67, comma 1, lett. h, Tuir,

Articolo 71, comma 2, Tuir

Documenti di prassi

circolare n.13/E/2024

Premessa

L'articolo 1, [comma 64](#), lett. a), L. 213/2023 (Legge di bilancio per il 2024), ha introdotto una nuova fattispecie di reddito diverso (nuova lettera b-bis), comma 1, [articolo 67, Tuir](#), rappresentata dalle plusvalenze realizzate mediante **cessione a titolo oneroso di beni immobili**, in relazione ai quali il cedente, o gli altri aenti diritto, **abbiano eseguito gli interventi agevolati** dal c.d. "superbonus" ([articolo 119, D.L. 34/2020](#)), **conclusi da non più di dieci anni dalla data della cessione**, indipendentemente dalla data di acquisto dell'unità immobiliare (es. rientrano anche gli immobili posseduti da 15 anni al momento di avvio dei lavori agevolati con il superbonus).



Nota bene

Sono esclusi dalla nuova fattispecie di reddito diverso, le plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili efficientati con interventi, che hanno frutto del superbonus, se tra conclusione dei lavori e cessione siano trascorsi più di dieci anni. Per tali fattispecie, è possibile invocare l'esenzione di cui alla lett. b, comma 1, [articolo 67, Tuir](#).

Per espressa previsione di legge, sono esplicitamente esclusi dalle compravendite da cui si genererebbe la suddetta plusvalenza, soltanto le unità immobiliari:

- acquisite per successione;
- adibite ad abitazione principale (dal cedente o dai suoi familiari), *"per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione ovvero, 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"*.



Nota bene

Per l'individuazione dei familiari, occorre avere riguardo:

- il coniuge, anche se separato;
- i parenti entro il 3° grado;
- gli affini entro il 2° grado.

Decorrenza

La normativa si applica con riferimento alle plusvalenze realizzate dalla cessione di immobili efficientati con il superbonus effettuate dall'1.1.2024, rilevando, a tal fine, il momento in cui viene trasferito l'immobile (data dell'atto notarile), anche se il pagamento si perfeziona in un esercizio successivo.



Chiarimenti circolare n.13/E/2024

Con la [circolare n. 13/E/2024](#), è stato precisato che, nella **nuova tipologia di reddito diverso rilevano tutti gli immobili**, oggetto di interventi agevolati con la detrazione maggiorata (superbonus), a prescindere:

- dal **soggetto che ha eseguito i lavori** (proprietario, locatore, comodatario, ecc..);
- dalla **percentuale spettante** (110%, 90%, 70% o 65%);
- dalla **modalità di fruizione** (in dichiarazione o con cessione e sconto);
- dalla **tipologia di intervento** ammesso al superbonus (trainante o trainato).



Sempre la richiamata [circolare n. 13/E/2024](#) ha precisato che per la decorrenza dei 10 anni prevista dalla norma, rileva la “data di conclusione degli interventi ammessi al superbonus” comprovata dalle “*abilitazioni amministrative o dalle comunicazioni richieste dalla normativa urbanistica e dai regolamenti edilizi vigenti*”.

Atti di cessione interessati alla disciplina

Si ha **cessione dell'immobile a titolo oneroso**, idonea a conseguire reddito diverso, quando la proprietà dell'immobile **viene trasferita a terzi**, tramite:

- un **contratto di compravendita**;
- il conferimento in società o enti;
- la **permuta** (con altri immobili);
- la **datio in solutum**, ovvero l'estinzione di una obbligazione pecuniaria mediante il trasferimento della proprietà di un bene.





Nota bene

Atteso che a decorrere dall'1.1.2024 costituiscono "cessione a titolo oneroso" di immobili, anche i contratti onerosi che determinino effetti traslativi o costitutivi di diritti reali di godimento (usufrutto, uso e abitazione, enfiteusi, superficie e servitù prediali), dovrà essere chiarito se tali atti di cessione/costituzione di diritti reali di godimento aventi ad oggetto immobili efficientati con il superbonus devono essere assoggettati:

- al **nuovo reddito diverso**, di cui all'[articolo 67, comma 1, lett. b-bis, Tuir](#), determinato ai sensi dell'[articolo 68, comma 1, Tuir](#) (per il cui approfondimento si rimanda al paragrafo successivo), oppure;
- al **reddito diverso di cui all'[articolo 67, comma 1, lett. h, Tuir](#)**, determinato ai sensi dell'[articolo 71, comma 2, Tuir](#) (differenza tra l'ammontare percepito nel periodo di imposta e le spese specificamente inerenti alla loro produzione).

Determinazione della plusvalenza immobiliare

La plusvalenza da cessione di un immobile – qualora imponibile quale reddito diverso - deve essere **determinata, a norma dell'[articolo 68, comma 1, Tuir](#), dalla differenza tra:**

- i **corrispettivi percepiti** nel periodo d'imposta e;



Se il corrispettivo di vendita viene pagato in tutto o in parte in natura (es. permuta immobiliare), rileva il **valore normale dei beni** ricevuti in pagamento dal cedente determinato a norma dell'[articolo 9, comma 3, Tuir](#), alla **data della cessione**.

- il **prezzo di acquisto o il costo di costruzione** del bene ceduto, **aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo**.

Costi inerenti in caso di acquisto dell'immobile

Le spese incrementative sostenute dopo l'acquisto e prima della cessione per ristrutturazioni edilizie o manutenzioni straordinarie.

Le spese sostenute per liberare l'immobile da servitù o altri vincoli.



Le spese notarili e accessorie sostenute all'atto dell'acquisto.

Le imposte indirette pagate al momento dell'acquisto, quali Iva, imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale.

Costi inerenti legati alla costruzione dell'immobile

Le spese collegate ai contratti di appalto.

Le spese tecniche relative alla progettazione e alle consulenze di vario genere.

Gli oneri comunali di urbanizzazione.

Gli incrementi sostenuti dopo la costruzione e prima della cessione, collegati alla manutenzione straordinaria o alle ristrutturazioni edilizie.

Per i soli **immobili oggetto di superbonus**, occorre considerare anche il diverso trattamento delle spese degli interventi ammessi al superbonus, **che è differente a seconda**:

- della **percentuale del superbonus applicabile**: 110% oppure 90% 70% e 65%);
- delle **modalità di utilizzo della detrazione fiscale** (in dichiarazione dei redditi oppure esercizio dell'opzione per la cessione del credito o sconto sul corrispettivo);
- del **periodo intercorso tra la data di conclusione degli interventi e la data di cessione del fabbricato efficientato** (inferiore a 5 anni, superiore a 5 anni e superiore a 10 anni).

Cessione immobili efficientati con il superbonus in misura diversa dal 110%

Se sono stati eseguiti interventi agevolati con il superbonus **non nella misura del 110%** (90%, 70% e 65%), a **prescindere dalle modalità di fruizione dello stesso** (in detrazione, oppure con cessione o sconto del corrispettivo), la plusvalenza imponibile **si calcola scomputando dai corrispettivi percepiti**:

- il **prezzo di acquisto** (o il costo di costruzione dell'immobile) sostenuto dal cedente (o dal donante), **rivalutato "in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati"**, qualora l'acquisto o la costruzione (da parte del cedente, o del donante) risalga a **oltre 5 anni prima dalla cessione**;
- ogni **altro costo inerente all'immobile**, ivi comprese **al 100% le spese sostenute per l'effettuazione degli interventi agevolati** con il superbonus in misura diversa dal 110% (90%, 70% e 65%).

Cessione immobili efficientati con il superbonus 110% detratto in dichiarazione

Analogo trattamento impositivo al precedente, è previsto per la cessione di immobili efficientati **con interventi agevolati con il superbonus 110%, fruito nella forma "naturale" di**



detrazione (scomputabile in dichiarazione dei redditi per quote costanti annuali). Anche in questo caso, la plusvalenza imponibile si calcola **scomputando dai corrispettivi percepiti**:

- il **prezzo di acquisto** (o il costo di costruzione dell'immobile) sostenuto dal cedente (o dal donante), **rivalutato** "in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati", qualora l'acquisto o la costruzione (da parte del cedente, o del donante) risalga a **oltre 5 anni prima dalla cessione**;
- **ogni altro costo inherente** all'immobile, ivi comprese **al 100% le spese sostenute** per l'effettuazione degli interventi agevolati **con il superbonus 110%**.

Cessione immobili efficientati con il superbonus 110% fruito con opzioni sconto/cessione

Se sono stati eseguiti interventi agevolati **con il superbonus 110%**, fruito nella **forma "opzionale" di sconto sul corrispettivo o cessione a terzi**, la plusvalenza imponibile si calcola **scomputando dai corrispettivi percepiti**:

- il **prezzo di acquisto** (o il costo di costruzione dell'immobile) sostenuto dal cedente (o dal donante), **rivalutato** "in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati", qualora l'acquisto o la costruzione (da parte del cedente, o del donante) risalga a **oltre 5 anni prima dalla cessione**;
- **ogni altro costo inherente all'immobile, escluse**:
- **al 100% le spese sostenute** per l'effettuazione degli interventi agevolati con il superbonus, se gli interventi agevolati sono stati **ultimati da meno di 5 anni dalla cessione**.



Si assuma il caso di un immobile acquistato nel 2018 (non abitazione principale) per l'importo di euro 200.000. Nel 2022, il proprietario ha esercitato l'opzione per lo sconto in fattura, per un importo pari a euro 110.000, a fronte di interventi di riqualificazione energetica ammessi al superbonus 110%. Si ipotizzi, altresì, che l'immobile in oggetto venga venduto a dicembre 2024 al prezzo di euro 400.000, generando una plusvalenza imponibile di euro 200.000, soggetta a un'imposta sostitutiva del 26%, con un importo di 52.000 euro = (euro 200.000 x 26%). In tale ipotesi, atteso che dal termine dei lavori agevolati (gennaio 2022) e sino alla data di cessione dell'immobile (dicembre 2024) sono decorsi meno di cinque anni, consegue che le spese sostenute nella forma di sconto in fattura non possono essere considerate in diminuzione della base imponibile e, pertanto, il cedente realizza una plusvalenza pari a



200.000 euro, ossia quale differenza tra il corrispettivo dell'immobile ceduto (euro 400.000) e il prezzo di acquisto iniziale (euro 200.000).

-
- **al 50% le spese sostenute** per l'effettuazione degli interventi agevolati con il superbonus, se gli interventi agevolati sono stati **ultimati da oltre 5 anni dalla cessione**.



Si assuma il caso di un immobile (non abitazione principale) acquistato nel 2018 per euro 200.000 euro e che nel 2022, il proprietario abbia esercitato l'opzione per lo sconto in fattura, per un importo pari a euro 320.000, a fronte di interventi di riqualificazione energetica ammessi al superbonus 110%. Si ipotizzi, altresì, che l'immobile in oggetto venga venduto nel marzo 2028 al prezzo di euro 600.000, generando una plusvalenza imponibile di 240.000 euro, soggetta a un'imposta sostitutiva del 26%, con un importo di 62.400 euro = (euro 240.000 x 26%). In tale ipotesi, atteso che dal termine dei lavori agevolati (dicembre 2022) e sino alla data di cessione dell'immobile (marzo 2028) sono decorsi più di cinque anni, il cedente realizza una plusvalenza pari a 240.000 euro, pari alla differenza tra:

- il corrispettivo dell'immobile ceduto (euro 600.000) e;
- il prezzo di acquisto iniziale (euro 200.000), aumentato del 50% delle spese per cui ha beneficiato dello sconto in fattura (euro 160.000)

Rimane fermo che per gli stessi immobili acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre 5 anni, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, come sopra determinato, deve essere rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

ULTIMAZIONE DEGLI INTERVENTI SUPERBONUS ALLA CESSIONE DELL'IMMOBILE 5 anni o meno	MISURA E MODALITÀ DI FRUIZIONE DEL SUPERBONUS	COSTI INERENTI ALL'IMMOBILE CEDUTO
	<ul style="list-style-type: none">superbonus del 110% con opzione per la cessione del credito o sconto sul corrispettivosuperbonus con aliquote del 90%, 70% e 65%, a prescindere dalle modalità di utilizzo;	<p>Non rilevano le spese relative agli interventi superbonus</p> <p>Rileva per intero l'ammontare delle spese relative agli interventi superbonus</p>



tra 5 e 10 anni

- utilizzo del superbonus in dichiarazione dei redditi, a prescindere dall'aliquota superbonus applicata.
- superbonus del 110% con opzione per la cessione del credito o sconto sul corrispettivo
- superbonus con aliquote del 90%, 70% e 65%, a prescindere dalle modalità di utilizzo;
- utilizzo del superbonus in dichiarazione dei redditi, a prescindere dall'aliquota superbonus applicata.

Rileva al 50% l'ammontare le spese relative agli interventi superbonus

Rileva per intero l'ammontare le spese relative agli interventi superbonus

oltre 10 anni

In tutti i casi

Plusvalenza non imponibile

Modalità di tassazione delle plusvalenze nei redditi diversi

La plusvalenza immobiliare è imponibile **l'anno in cui viene percepito il corrispettivo**, e potrà essere assoggettata a **due modalità differenti di tassazione** (ordinaria o sostitutiva al 26%), **senza possibilità di esercitare l'opzione per la tassazione separata**

Tassazione ordinaria

Con la tassazione ordinaria, la plusvalenza si somma al reddito complessivo e viene tassata in base ai seguenti scaglioni Irpef di reddito, **applicabili dall'1.1.2024**

Scaglioni di reddito	Aliquote 2024
Fino a euro 15.000	23%
Da euro 15.001 a euro 28.000	
Da euro 28.001 a euro 50.000	35%
Da euro 50.001 a euro 55.000	43%
Da euro 55.001 a euro 75.000	
Oltre euro 75.001	

Tassazione sostitutiva

In alternativa alla tassazione ordinaria, i contribuenti possono richiedere al notaio rogante **l'applicazione dell'imposta sostitutiva dell'Irpef del 26%** prescritta dall'articolo 1, comma 496, L. 296/2006, al cui versamento dovrà **provvedere il medesimo notaio**, ricevendo la necessaria



provvista dal **soggetto cedente il fabbricato**.



Il pagamento dell'imposta sostitutiva in parola:

- comporta il **venire meno dell'obbligo della denuncia della plusvalenza** realizzata nella dichiarazione dei redditi del contribuente;
 - è **alternativo alla tassazione ordinaria Irpef** e non consente l'utilizzo di oneri deducibili o detraibili.
-

Per determinare la **convenienza della tassazione ordinaria** rispetto a quella sostitutiva della plusvalenza realizzata, occorre **tener conto degli oneri deducibili o detraibili del contribuente che possono incidere sulla tassazione Irpef**: più elevati sono gli oneri deducibili e detraibili, maggiore sarà **l'opportunità di optare per la tassazione Irpef sulla plusvalenza**, rispetto all'imposizione sostitutiva.