



RASSEGNA AI

Risposte AI in materia di plusvalenza immobili oggetto di interventi Superbonus

di Mauro Muraca



FiscoPratico La piattaforma editoriale integrata con l'AI per lo Studio del Commercialista [scopri di più >](#)

L'[articolo 1, comma 64, lett. a\), L. 213/2023](#), ha introdotto una **nuova fattispecie di reddito diverso** ([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 aventi 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. **Sono escluse** dalla nuova fattispecie di reddito diverso, le **plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili** efficientati con interventi, che hanno fruito del superbonus, se tra conclusione dei lavori e cessione **siano trascorsi più di dieci anni**. Per espressa previsione di legge, **sono esplicitamente escluse** (dalle compravendite da cui si genererebbe la suddetta plusvalenza) soltanto le **unità immobiliari acquisite per successione**, ovvero 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"*. 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**.

La disciplina è stata oggetto di recenti interpretazioni rese dall'Agenzia delle entrate, **nel contesto di alcuni documenti di prassi**.

Abbiamo interrogato il nostro sistema di intelligenza artificiale, al fine di verificare **se fosse aggiornato alla normativa e se fosse**, pertanto, in **grado di guidare gli operatori del settore nella determinazione della suddetta plusvalenza che**, rispetto ad altre "simili" fattispecie impositive, **presenta talune peculiarità e una disciplina fiscale particolarmente penalizzante** da applicare.

Di seguito, in rassegna, **le principali risposte**.



Quando si applica la disciplina delle plusvalenze immobili superbonus?

La disciplina delle plusvalenze immobiliari in relazione al Superbonus si applica quando si verificano le seguenti condizioni: 1. ****Interventi Conclusi da Non Più di 10 Anni****: Le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, su cui sono stati eseguiti interventi agevolati con il Superbonus, sono tassabili se la cessione avviene entro 10 anni dalla conclusione dei lavori. 2. ****Esclusioni****: Non si applica la tassazione delle plusvalenze per immobili acquisiti per successione o che sono stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei 10 anni antecedenti alla cessione, o per la maggior parte del periodo se questo è inferiore a 10 anni. 3. ****Determinazione della Plusvalenza****: La plusvalenza è determinata come differenza tra il corrispettivo della vendita e il valore dell'immobile al momento dell'acquisto, tenendo conto delle spese sostenute per gli interventi agevolati con il Superbonus, con specifiche modalità di deduzione a seconda del periodo trascorso dalla conclusione dei lavori. 4. ****Imposta Sostitutiva****: È possibile applicare l'imposta sostitutiva ex articolo 1, comma 496, L. 266/2005 alle plusvalenze così determinate. In sintesi, la tassazione delle plusvalenze immobiliari si applica se la cessione avviene entro 10 anni dalla conclusione degli interventi agevolati con il Superbonus, con alcune eccezioni e specifiche modalità di calcolo... [\[1\]](#) [\[2\]](#)

elenco le cause di esclusione dalla plusvalenza immobili superbonus?

Le cause di esclusione dalla tassazione delle plusvalenze immobiliari relative agli interventi agevolati con il Superbonus sono le seguenti: 1. ****Immobili acquisiti per successione****. 2. ****Immobili adibiti ad abitazione principale****: - Del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei 10 anni antecedenti alla cessione. - Se tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione è decorso un periodo inferiore a 10 anni, per la maggior parte di tale periodo... [\[1\]](#) [\[2\]](#) [\[3\]](#)



quale è la misura del superbonus che fa applicare la plusvalenza dalla cessione di immobili oggetto di interventi superbonus?

La misura del Superbonus che fa applicare la tassazione della plusvalenza dalla cessione di immobili oggetto di interventi Superbonus è del ****110%****. In particolare: - ****Se gli interventi relativi al Superbonus sono conclusi da non più di 5 anni dall'atto della cessione****, non si tiene conto delle spese relative a tali interventi, qualora si sia fruito dell'agevolazione nella misura del 110% e siano state esercitate le opzioni per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo. - ****Se gli interventi relativi al Superbonus sono conclusi da più di 5 anni, ma entro i 10 anni dall'atto di cessione****, si tiene conto del 50% delle spese se si è fruito dell'agevolazione nella misura del 110% e se sono state esercitate le opzioni per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo. In sintesi, la tassazione delle plusvalenze si applica se la cessione avviene entro 10 anni dalla conclusione degli interventi agevolati con il Superbonus al 110%... [\[1\]](#) [\[2\]](#)

e se l'aliquota del superbonus è inferiore al 110% (es. 70% o 65%)?

Se l'agevolazione del Superbonus è stata frutta con un'aliquota inferiore al 110% (ad esempio, 70% o 65%), le spese sostenute per gli interventi sono ****interamente ammesse in deduzione senza limiti temporali****. Questo significa che non ci sono restrizioni temporali per la deducibilità delle spese relative agli interventi agevolati con aliquote inferiori al 110%... [\[1\]](#) [\[2\]](#)



MI specifichi come si considerano le spese degli interventi agevolabili con il superbonus?

Le spese degli interventi agevolabili con il Superbonus sono considerate in modo diverso a seconda del periodo trascorso dalla conclusione dei lavori e delle opzioni esercitate per la cessione del credito o lo sconto sul corrispettivo: 1. ****Interventi conclusi da non più di 5 anni****: - Se si è fruito dell'agevolazione nella misura del 110% e sono state esercitate le opzioni per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo, ****non si tiene conto delle spese relative a tali interventi****. 2. ****Interventi conclusi da più di 5 anni ma entro 10 anni****: - Se si è fruito dell'agevolazione nella misura del 110% e sono state esercitate le opzioni per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo, ****si tiene conto del 50% delle spese****. 3. ****Interventi conclusi da non più di 10 anni senza opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura****: - Le spese sostenute sono ****deducibili integralmente**** dalla plusvalenza realizzata. 4. ****Agevolazione frutta con aliquota inferiore al 110%****: - Le spese sono ****interamente ammesse in deduzione senza limiti temporali****. In sintesi, la deducibilità delle spese dipende dal tempo trascorso dalla conclusione dei lavori e dalle modalità di fruizione dell'agevolazione... [\[1\]](#) [\[2\]](#) [\[3\]](#)

come si determina la plusvalenza tassabile?

La plusvalenza tassabile derivante dalla cessione di un immobile oggetto di interventi Superbonus si determina come segue: 1. ****Calcolo della Plusvalenza****: La plusvalenza è la differenza tra il valore dell'immobile al momento della vendita e il valore dell'immobile al momento dell'acquisto. 2. ****Periodo di Detenzione****: Se l'immobile è stato detenuto per più di cinque anni, la plusvalenza non è soggetta a tassazione. Se invece è stato detenuto per meno di cinque anni, la plusvalenza è tassata. 3. ****Interventi Superbonus****: Se gli interventi relativi al Superbonus sono conclusi da non più di 10 anni, la plusvalenza è tassabile. Tuttavia, se gli interventi sono conclusi da più di 5 anni ma entro 10 anni, si tiene conto del 50% delle spese se si è fruito dell'agevolazione nella misura del 110% e se sono state esercitate le opzioni per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo. 4. ****Esclusioni****: Sono esclusi dalla tassazione gli immobili acquisiti per successione e quelli che sono stati adibiti ad abitazione principale dal cedente o dai suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione. 5. ****Rivalutazione****: Per immobili acquisiti o costruiti da oltre cinque anni, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. In sintesi, la plusvalenza tassabile è determinata dalla differenza tra il prezzo di vendita e il prezzo di acquisto, tenendo conto delle spese sostenute per gli interventi Superbonus e delle eventuali rivalutazioni... [\[1\]](#) [\[2\]](#)



MI fai alcuni esempi?

Ecco alcuni esempi per chiarire come si determina la plusvalenza tassabile: #### Esempio 1: Immobile detenuto per meno di cinque anni - **Acquisto**: Un immobile è stato acquistato nel gennaio 2020 per 200.000 euro. - **Vendita**: L'immobile viene venduto nel gennaio 2024 per 300.000 euro. - **Interventi Superbonus**: Sono stati eseguiti interventi agevolati con il Superbonus nel 2022, concludendosi nello stesso anno. **Calcolo della plusvalenza**: - Plusvalenza = Prezzo di vendita - Prezzo di acquisto = $300.000 - 200.000 = 100.000$ euro. - Poiché l'immobile è stato detenuto per meno di cinque anni, la plusvalenza di 100.000 euro è tassabile. #### Esempio 2: Immobile detenuto per più di cinque anni - **Acquisto**: Un immobile è stato acquistato nel gennaio 2015 per 150.000 euro. - **Vendita**: L'immobile viene venduto nel gennaio 2024 per 250.000 euro. - **Interventi Superbonus**: Sono stati eseguiti interventi agevolati con il Superbonus nel 2020, concludendosi nello stesso anno. **Calcolo della plusvalenza**: - Plusvalenza = Prezzo di vendita - Prezzo di acquisto = $250.000 - 150.000 = 100.000$ euro. - Poiché l'immobile è stato detenuto per più di cinque anni, la plusvalenza non è tassabile. #### Esempio 3: Immobile adibito ad abitazione principale - **Acquisto**: Un immobile è stato acquistato nel gennaio 2010 per 180.000 euro. - **Vendita**: L'immobile viene venduto nel gennaio 2024 per 280.000 euro. - **Interventi Superbonus**: Sono stati eseguiti interventi agevolati con il Superbonus nel 2021, concludendosi nello stesso anno. - **Uso**: L'immobile è stato adibito ad abitazione principale dal 2010 al 2023. **Calcolo della plusvalenza**... [\[1\]](#) [\[2\]](#)

da quando decorre il periodo decennale di osservazione?

Il periodo decennale di osservazione decorre dalla data di conclusione degli interventi ammessi al Superbonus. Questa data è comprovata dalle abilitazioni amministrative o dalle comunicazioni richieste dalla normativa urbanistica e dai regolamenti edilizi vigenti... [\[1\]](#) [\[2\]](#)

Ai fini della tassazione, rilevano solo gli interventi trainati o anche quelli trainanti?

Ai fini della tassazione, rilevano sia gli interventi trainanti che quelli trainati. In particolare, non è necessario che sulla singola unità immobiliare siano stati effettuati anche interventi trainati; è sufficiente che siano stati effettuati interventi ammessi al Superbonus sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare ceduta a titolo oneroso... [\[1\]](#) [\[2\]](#)



In caso di pagamento del corrispettivo a rate di un immobile oggetto di superbonus, è possibile evitare la tassazione della plusvalenza

In caso di pagamento del corrispettivo a rate di un immobile oggetto di Superbonus, la plusvalenza rileva fiscalmente solo nell'ipotesi in cui l'effetto traslativo della proprietà (ossia il pagamento dell'ultima rata) avviene entro il decennio dal termine dei lavori. Questo significa che se il trasferimento della proprietà avviene dopo il decennio dalla conclusione dei lavori, la plusvalenza non sarà soggetta a tassazione..... [\[1\]](#) [\[2\]](#)

La plusvalenza si applica anche per gli immobili oggetto di interventi superbonus acquisiti per usucapione?

Sì, la plusvalenza si applica anche per gli immobili oggetto di interventi Superbonus acquisiti per usucapione. La plusvalenza da cessione di un immobile acquisito per usucapione su cui sono stati eseguiti interventi agevolati con il Superbonus deve essere determinata come differenza tra il corrispettivo della vendita dell'immobile e il valore della sentenza dichiarativa di usucapione, aumentato "dei costi inerenti al bene"..... [\[1\]](#) [\[2\]](#)



in caso di cessione di un immobile posseduto da oltre 5 anni si paga la plusvalenza?

No, in generale, la plusvalenza derivante dalla cessione di un immobile posseduto da oltre 5 anni non è soggetta a tassazione. La tassazione delle plusvalenze si applica principalmente agli immobili ceduti entro 5 anni dall'acquisto o dalla costruzione...
[\[1\]](#) [\[2\]](#)

e se su questo immobile sono stati eseguiti interventi ammessi al superbonus ammessi al 70%?

Se su un immobile posseduto da oltre 5 anni sono stati eseguiti interventi ammessi al superbonus con un'aliquota del 70%, le spese sostenute per tali interventi sono interamente ammesse in deduzione senza limiti temporali. Questo significa che puoi dedurre tutte le spese relative agli interventi agevolati dal superbonus al 70% dal calcolo della plusvalenza, indipendentemente dal tempo trascorso dalla conclusione dei lavori...
[\[1\]](#) [\[2\]](#)

e se su questo immobile sono stati eseguiti interventi ammessi al superbonus 110% frutto sottoforma di detrazione?

Se su un immobile posseduto da oltre 5 anni sono stati eseguiti interventi ammessi al superbonus con un'aliquota del 110% e hai frutto della detrazione direttamente, le spese sostenute per tali interventi sono interamente deducibili dalla plusvalenza realizzata, senza limiti temporali. Questo significa che puoi considerare tutte le spese relative agli interventi agevolati dal superbonus al 110% nel calcolo della plusvalenza, riducendo così l'importo imponibile...
[\[1\]](#) [\[2\]](#)



Qual

I doc
ad ist
domi
prop
chiar
che s
ad ist
cui se
della
docu
per in

sono proprietario di un immobile su cui l'inquilino ha eseguito lavori superbonus, in caso di rivendita scatta la plusvalenza?

Si, in caso di rivendita dell'immobile su cui sono stati eseguiti lavori con il Superbonus, può scattare la plusvalenza. La normativa prevede che le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali sono stati eseguiti interventi agevolati con il Superbonus, siano tassabili se la cessione avviene entro 10 anni dalla conclusione dei lavori. Tuttavia, ci sono delle eccezioni, come nel caso in cui l'immobile sia stato acquisito per successione o sia stato adibito ad abitazione principale per la maggior parte del periodo di possesso. Inoltre, se gli interventi relativi al Superbonus sono conclusi da non più di 5 anni, non si tiene conto delle spese relative a tali interventi per il calcolo della plusvalenza, qualora si sia fruito dell'agevolazione nella misura del 110% e siano state esercitate le opzioni per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo. Se gli interventi sono conclusi da più di 5 anni ma entro i 10 anni, si tiene conto del 50% delle spese. In sintesi, la plusvalenza può scattare e la sua determinazione dipende da vari fattori, tra cui il periodo trascorso dalla conclusione dei lavori e le modalità di fruizione delle agevolazioni... [\[1\]](#) [\[2\]](#)

quindi, ai fini impositivi, i lavori oggetto di superbonus non devono essere effettuati dal proprietario, ma da qualsiasi soggetto avente titolo?

Si, ai fini impositivi, i lavori oggetto di Superbonus non devono necessariamente essere effettuati dal proprietario dell'immobile. La normativa prevede che la tassazione delle plusvalenze si applichi anche se gli interventi agevolati sono stati eseguiti da altri soggetti aventi titolo, come ad esempio il conduttore, il comodatario, o il familiare convivente... [\[1\]](#) [\[2\]](#) [\[3\]](#)