

11. **CESSIONE DI IMMOBILI CHE HANNO FRUITO DEL C.D. SISMABONUS ACQUISTI**

La risposta a interpello n. 137/E del 20 maggio 2025 dell'Agenzia delle entrate affronta un tema di grande attualità e interesse pratico: la tassazione delle plusvalenze immobiliari in caso di cessione di immobili oggetto di interventi agevolati con il c.d. *superbonus*, con particolare riferimento ai casi in cui l'acquirente abbia beneficiato della cessione del credito d'imposta e non abbia eseguito direttamente i lavori.

La Legge di Bilancio 2024 ha introdotto, tramite l'articolo 67, comma 1, lettera b-bis), Tuir, una nuova disciplina sulle plusvalenze immobiliari relative alla vendita di immobili oggetto di interventi edilizi agevolati, tra cui quelli realizzati con il c.d. *superbonus*. In base a questa norma, sono imponibili le plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili su cui il cedente o altri aventi diritto abbiano eseguito interventi agevolati, se la vendita avviene entro 10 anni dal termine dei lavori.

Sono però previste 2 importanti eccezioni:

- immobili acquisiti per successione; e
- immobili adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte del periodo intercorrente tra l'acquisto e la cessione (o per la maggior parte dei 10 anni precedenti la vendita).

La *ratio* della norma è evitare che i vantaggi fiscali derivanti dal c.d. *superbonus* si traducano in un doppio beneficio per il contribuente: prima tramite l'agevolazione e poi tramite una plusvalenza non tassata in caso di rivendita a breve termine. Tuttavia, la norma mira a colpire solo la prima cessione successiva agli interventi agevolati, ossia quella effettuata dal soggetto che ha effettivamente sostenuto e beneficiato dei lavori.

Il contribuente aveva acquistato un immobile da un'impresa di costruzione che aveva eseguito interventi di riduzione del rischio sismico, beneficiando del c.d. *superbonus*. L'acquirente aveva optato per la cessione del credito d'imposta, non avendo effettuato direttamente i lavori. Successivamente, intendeva rivendere l'immobile e chiedeva se la plusvalenza realizzata fosse imponibile ai sensi del nuovo articolo 67, comma 1, lettera b-bis), Tuir. Il dubbio riguardava l'applicabilità della nuova disciplina anche ai casi in cui il cedente non avesse eseguito direttamente i lavori, ma avesse acquistato l'immobile già ristrutturato e, eventualmente, beneficiato della cessione del credito.

L'Agenzia delle entrate ha chiarito che la tassazione della plusvalenza si applica solo alla prima cessione dell'immobile oggetto di interventi agevolati, ossia quella effettuata dal soggetto che ha eseguito i lavori e fruito direttamente dell'agevolazione. Nel caso in esame, il contribuente aveva acquistato l'immobile già ristrutturato e la sua successiva rivendita non genera una plusvalenza imponibile ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera b-bis), Tuir.

La motivazione risiede nel fatto che la norma si riferisce esclusivamente agli immobili sui quali il cedente abbia eseguito direttamente gli interventi agevolati. Se l'immobile viene acquistato da un'impresa che ha già eseguito i lavori, la plusvalenza imponibile viene realizzata dalla società costruttrice e non dagli acquirenti successivi. La rivendita da parte

dell'acquirente non rientra quindi tra quelle soggette a tassazione secondo la nuova disciplina, bensì nell'ipotesi "*tradizionale*" di cui alla lettera b) dell'articolo 67, Tuir.