

Plusvalenza da fabbricati con “Superbonus” ricevuti in donazione

 Circolari 24 Fisco | 1 dicembre 2025 | di Michele Brusaterra

La norma sugli immobili oggetto di interventi edili agevolati

Tenuto conto che la legge di bilancio 2024, n. 213 del 2023, ha introdotto modifiche alle modalità di determinazione delle plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di beni immobili su cui sono stati eseguiti interventi edili fiscalmente agevolabili con il così detto “Superbonus”, l’Agenzia delle entrate è ritornata sul tema della determinazione della plusvalenza attraverso la risoluzione n. 62/E del 30 ottobre 2025, con la quale analizza la cessione di una unità immobiliare ricevuta in donazione

A chi si rivolge

Tutte le persone fisiche

Mentre la legge di bilancio 2024, n. 213 del 30 dicembre 2023, ha introdotto modifiche alle modalità di determinazione delle plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di beni immobili su cui sono stati eseguiti interventi edili fiscalmente agevolabili con il così detto “Superbonus”, l’Agenzia delle entrate con la circolare n. 13/E del 2024 ha fornito i necessari chiarimenti (si veda Circolare 24 Fisco del 21 giugno 2024). La stessa Agenzia delle entrate è ritornata sul tema della determinazione della plusvalenza attraverso la risoluzione n. 62/E del 30 ottobre 2025, con la quale analizza la cessione di una unità immobiliare ricevuta in donazione.

La legge di bilancio 2024 ha introdotto, all’interno dell’articolo 67, comma 1, del DPR n. 917 del 1986, lettera b-bis) che stabilisce che sono redditi diversi anche le plusvalenze realizzate tramite cessione a titolo oneroso di beni immobili con riferimento ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano realizzato interventi fiscalmente agevolati, in base a quanto disposto dall’articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020 (c.d. “Superbonus”), che si siano conclusi da non più di dieci anni all’atto della cessione. Viene, però, altresì disposto che sono esclusi dalla nuova previsione:

- gli immobili acquisiti per successione,
- gli immobili adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione, ovvero, se tra la data di acquisto o di costruzione dell’immobile e la data di cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, qualora siano adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte di tale periodo.

Attraverso la citata circolare n. 13/E, l’Agenzia delle entrate ha chiarito che, al fine di individuare gli immobili che sono potenzialmente in grado di generare una plusvalenza in fase di cessione in base a quanto disposto dalla lettera b-bis), del comma 1, dell’articolo 67 del DPR n. 917 del 1986, rilevano tutte le tipologie di immobili che sono state oggetto di interventi edili agevolati attraverso il “Superbonus”, indipendentemente dal fatto che tali interventi siano stati effettuati sull’immobile dal proprietario, che cede il bene stesso, ovvero da altri aventi diritto alla detrazione come, ad esempio:

- conduttore;
- comodatario;
- familiare convivente.

Mentre, però, ai fini della emersione della plusvalenza tassabile in commento valgono solo gli interventi che hanno fatto usufruire della detrazione nella misura del 110 per cento e attraverso lo sconto in fattura o la cessione del credito, secondo l’Agenzia non rileva la tipologia di interventi, ossia se trainanti o trainati, ma rileva solo la circostanza che sull’immobile siano stati eseguiti interventi agevolati con “Superbonus”, anche solo sulle parti comuni dell’edificio di cui fa parte l’unità immobiliare oggetto di cessione.

Inoltre, sempre ai fini della tassazione della plusvalenza, e salvo il caso di interposizione, rileva solo la prima cessione effettuata a titolo oneroso, indipendentemente dal soggetto che ha eseguito gli interventi agevolati e non anche, quindi, le cessioni successive.

Il caso dell’immobile ricevuto per donazione

A chi si rivolge

Tutte le persone fisiche

Per quanto riguarda la base imponibile, l'articolo 68 del DPR n. 917 del 1986, anche esso modificato dalla legge di bilancio 2024, prevede che nel caso di cessione a titolo oneroso di immobili su cui sono stati effettuati interventi agevolati da "Superbonus" con detrazione al 110 per cento e con sconto in fattura o cessione del credito, nella determinazione dei costi inerenti al bene, da mettere a raffronto con il corrispettivo pattuito per la cessione, non si deve tenere conto:

- di tutte le spese relative ai cennati interventi edili agevolati se, come detto, si è fruito dell'agevolazione nella misura del 110 per cento e se è stata esercitata l'opzione per lo sconto in fattura e la cessione del credito e se, all'atto della cessione del bene, i lavori sono conclusi da non più di cinque anni; in questo caso il prezzo di acquisto o il costo di costruzione è rivalutato in base alla variazione ISTAT dei prezzi al consumo;
- del 50 per cento delle spese relative a tali interventi, se si è fruito dell'incentivo nella misura del 110 per cento e se è stata esercitata l'opzione per lo sconto in fattura e la cessione del credito, se, all'atto della cessione del bene, i lavori sono stati conclusi da più di cinque anni ma non da più di dieci anni; in questo caso il prezzo di acquisto o il costo di costruzione è rivalutato in base alla variazione ISTAT dei prezzi al consumo.

Evidenziando, quindi, che la norma, nell'escludere dal conteggio del prezzo di acquisto o dal costo di costruzione, le spese agevolate o il 50 per cento delle spese stesse sostenute sull'immobile oggetto di cessione, fa riferimento solo a quelle spese agevolate con "Superbonus" nella misura del 110 per cento e non anche, quindi, a quelle agevolate con altre inferiori misure percentuali, visto che la norma in commento fa riferimento a sconto in fattura o cessione del credito, in presenza di interventi agevolati al 110 per cento ma oggetto di detrazione in dichiarazione, essi non risultano essere esclusi dai costi inerenti all'immobile ceduto.

Venendo, dunque, alla risoluzione n. 62/E del 30 ottobre 2025, l'Agenzia delle entrate analizza il caso di un soggetto che, avendo ricevuto in donazione una unità immobiliare dalla madre, la quale era divenuta proprietaria della stessa a seguito di successione mortis causa del coniuge, ha effettuato su tale unità immobiliare interventi agevolati con "Superbonus" e non ha adibito ad abitazione principale tale immobile. Avendo intenzione, ora, di cedere l'unità immobiliare, chiede all'Agenzia delle entrate se, nel caso in esame, venga ad emergere una plusvalenza imponibile ai sensi del citato articolo 67, comma 1, lettera b-bis), del DPR n. 17 del 1986, di cui si è detto sopra.

L'Agenzia delle entrate, dopo aver ripercorso le novità normative introdotte dalla legge di bilancio 2024, fa presente che nel caso oggetto di esame non può trovare applicazione la previsione di esclusione che riguarda, come già detto:

- gli immobili acquisiti per successione,
- gli immobili adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione, ovvero, se tra la data di acquisto o di costruzione dell'immobile e la data di cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, qualora siano adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte di tale periodo.

Pertanto, visto che l'immobile è stato ricevuto per donazione e che gli interventi agevolati con "Superbonus" sono stati sostenuti dal donatario, nel caso in cui quest'ultimo ceda l'immobile prima che siano decorsi dieci anni, trova applicazione la norma di cui al più volte citato articolo 67, comma 1, lettera b-bis), del DPR n. 17 del 1986, e la plusvalenza va, quindi, determinata in base a quanto stabilito dall'articolo 68, sempre del DPR n. 917 del 1986.

Si ricorda che

- Ai fini della determinazione della plusvalenza scaturente dalla cessione di immobili, è necessario tenere conto se sugli immobili stessi sono stati effettuati interventi edili agevolati
- Gli interventi edili agevolati che possono far scattare una tassazione sulla plusvalenza realizzata dalla cessione di immobili su cui sono stati effettuati, sono solo quelli che derivano dal "Superbonus" al 110 per cento

I punti salienti

La normativa

La legge di bilancio 2024, n. 213 del 30 dicembre 2023, ha introdotto modifiche alle modalità di determinazione delle plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di beni immobili su cui sono stati eseguiti interventi edili fiscalmente agevolabili con il così detto "Superbonus"

La prima circolare

L'Agenzia delle entrate con la circolare n. 13/E del 2024 ha fornito i necessari chiarimenti (si veda Circolare 24 Fisco del 21 giugno 2024).

La risposta ad interpello

La stessa Agenzia delle entrate è ritornata sul tema della determinazione della plusvalenza attraverso la risoluzione n. 62/E del 30 ottobre 2025, con la quale analizza la cessione di una unità immobiliare ricevuta in donazione.

Il caso di riferimento

L'Agenzia delle entrate analizza il caso di un soggetto che, avendo ricevuto in donazione una unità immobiliare dalla madre, la quale era divenuta proprietaria della stessa a seguito di successione mortis causa del coniuge, ha effettuato su tale unità immobiliare interventi agevolati con “Superbonus” e non ha adibito ad abitazione principale tale immobile.