Superbonus e plusvalenza nella rivendita di immobili: il chiarimento dell'Agenzia delle Entrate (Risposta n. 137/2025)

Nota Redazionale

Con la **Risposta n. 137/2025**, l'Agenzia delle Entrate ha fornito importanti chiarimenti in materia di tassazione delle plusvalenze realizzate mediante la vendita di immobili oggetto di interventi agevolati con il Superbonus, con particolare riferimento ai cosiddetti "sismabonus acquisti".

Nel caso di specie, il contribuente aveva acquistato nel 2021 un immobile da un'impresa di costruzione che aveva realizzato interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020 ("Decreto Rilancio"), con fruizione dell'agevolazione sismabonus acquisti, mediante cessione del credito. L'immobile era situato in zona sismica 1, 2 o 3 e rientrava quindi tra le cd. "case antisismiche" previste dall'art. 16, comma 1-*septies* del D.L. n. 63/2013.

Nel 2025, l'istante intende vendere l'immobile e chiede se la vendita genera una plusvalenza imponibile *ex* art. 67, comma 1, lett. *b-bis* del TUIR[1], e se, ai fini del calcolo della plusvalenza, il costo di acquisto debba essere ridotto per effetto della detrazione fiscale di cui si è beneficiato tramite cessione del credito.

L'Agenzia delle Entrate chiarisce, in particolare, che l'art. 67, comma 1, lett. *b-bis* del TUIR si applica esclusivamente alla prima cessione dell'immobile effettuata dal soggetto che ha realizzato gli interventi agevolati (nel caso di specie, la cessione dal costruttore all'acquirente). Le rivendite successive (come quella prospettata dal contribuente) non rientrano nel campo applicativo della norma. Di conseguenza, la vendita nel 2025 da parte dell'istante non configura una plusvalenza imponibile ai sensi della nuova disposizione *b-bis*. Tuttavia, la stessa potrebbe rientrare nell'ambito della lett. *b)* dell'art. 67 TUIR, qualora ricorrano le seguenti condizioni:

- la cessione avviene entro cinque anni dall'acquisto;
- l'immobile non è stato adibito ad abitazione principale per la maggior parte del periodo di possesso.

In questo caso, la plusvalenza va calcolata secondo le regole ordinarie dell'art. 68 TUIR, come differenza tra il corrispettivo di vendita e il prezzo di acquisto, aumentato di eventuali oneri accessori (spese notarili, commissioni, ecc.).

In aggiunta, l'Agenzia delle Entrate, chiarisce che non si deve ridurre il costo di acquisto dell'immobile del valore della detrazione (o del credito) ottenuti, posto che la plusvalenza si determina sulla base del prezzo pieno pagato al costruttore, senza alcuna decurtazione per effetto dell'agevolazione fiscale goduta.

Per concludere, come evidenziato in precedenza, la nuova disciplina sulle plusvalenze "da Superbonus" si applica solo alla prima cessione da parte del costruttore. La rivendita da parte del privato acquirente non è assoggettata al nuovo regime, ma può rientrare nella disciplina ordinaria *ex* art. 67, comma 1, lett. *b* del TUIR.

---

[1] Tale disposizione così recita: "*le 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 di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, che si siano conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione, esclusi gli immobili acquisiti per successione e quelli che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o, 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*".