

Plusvalenza immobiliare e Superbonus: esclusa l'esenzione per gli immobili ricevuti in donazione

Nota Redazionale

È tassata la plusvalenza derivante dalla cessione a titolo oneroso di un immobile ricevuto per donazione e oggetto di interventi edilizi agevolati con il Superbonus, di cui all'art. 119 del decreto legge 19 maggio 2020 n. 34 (c.d. Decreto Rilancio), qualora non ricorrano le specifiche cause di esclusione previste dall'art. 67, comma 1, lett. b-bis), del TUIR.

È questo il principio affermato dall'Agenzia delle Entrate con la [risposta a interpello n. 62/2025](#), con la quale sono stati ulteriormente chiariti gli effetti fiscali introdotti dall'art. 1, commi da 64 a 67, della legge n. 213/2023 (legge di Bilancio 2024), in materia di plusvalenze immobiliari connesse agli interventi Superbonus.

Nel caso sottoposto all'attenzione dell'Amministrazione finanziaria, l'istante rappresentava di aver ricevuto, nel 2012, un'unità immobiliare in donazione dalla madre, divenuta a sua volta proprietaria del bene per successione *mortis causa*. Sul predetto immobile venivano successivamente eseguiti interventi edilizi agevolati ai sensi dell'art. 119 del d.l. n. 34/2020, conclusi nel dicembre 2024, con conseguente fruizione della relativa detrazione Superbonus.

L'istante precisava, altresì, che l'immobile non era mai stato adibito ad abitazione principale.

Alla luce di tali circostanze e in vista di una futura cessione a titolo oneroso dell'immobile, l'istante richiedeva il parere dell'Amministrazione finanziaria circa l'assoggettamento a tassazione della plusvalenza eventualmente realizzata, sostenendo che l'esclusione prevista per gli immobili acquisiti per successione potesse estendersi anche al caso in cui il bene fosse pervenuto per donazione da un soggetto che lo aveva precedentemente ereditato.

Orbene, l'Agenzia delle Entrate, richiamando la formulazione dell'art. 67, comma 1, lett. b-bis), del TUIR, ha disatteso l'interpretazione prospettata dal contribuente e ha ricordato che le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di immobili sui quali siano stati eseguiti interventi Superbonus conclusi da non più di dieci anni costituiscono redditi diversi, fatta eccezione per:

- 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 la cessione (o, se il periodo di possesso

è inferiore, per la maggior parte di tale periodo).

Così, l'Amministrazione finanziaria, nel confermare l'orientamento già espresso nella [circolare n. 13/E del 13 giugno 2024](#), ha chiarito nella risposta a interpello in commento che l'esclusione relativa agli immobili acquisiti per successione opera esclusivamente quando il cedente abbia direttamente ricevuto l'immobile *mortis causa*. Pertanto, ne consegue che l'acquisto per donazione – anche qualora il donante abbia acquisito il bene per successione – non consente di beneficiare dell'esenzione citata.

Quanto alle modalità di determinazione della plusvalenza, l'Agenzia delle Entrate ha richiamato l'art. 68 del TUIR, in virtù del quale la plusvalenza è costituita *“dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al medesimo”*. Nello specifico, in caso di immobile ricevuto in donazione, il costo è pari a quello sostenuto dal donante, incrementato degli eventuali costi inerenti. Tuttavia, per gli immobili oggetto di Superbonus, le spese per gli interventi agevolati non rilevano se i lavori si sono conclusi da meno di cinque anni e l'incentivo è stato fruito al 110% tramite sconto in fattura o cessione del credito; se sono trascorsi più di cinque anni, invece, è computabile il 50% di tali spese. Il valore così determinato può infine essere rivalutato sulla base dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

In conclusione, la cessione entro il termine di dieci anni di un immobile interessato da interventi Superbonus, acquisito per donazione e non utilizzato come abitazione principale, determina l'emersione di una plusvalenza fiscalmente rilevante, confermando l'impostazione adottata dal legislatore e dall'Amministrazione finanziaria al fine di contrastare fenomeni di natura speculativa su immobili oggetto di agevolazioni fiscali.