

Plusvalenza su cessione di immobili agevolati con Superbonus: chiarimenti da parte del Consiglio Nazionale del Notariato

Nota Redazionale

Il Consiglio Nazionale del Notariato, attraverso lo [Studio n. 15.2024/T](#), si occupa di approfondire e fare chiarezza sulle novità previste dalla Legge di Bilancio per il 2024 in tema di plusvalenze derivanti da cessione di immobili sui quali sono stati effettuati lavori Superbonus al 110% [\[1\]](#).

In dettaglio, con la modifica dell'art. 67, comma 1, lettera b), del TUIR, attraverso l'aggiunta della lettera b-bis, il Legislatore ha inteso assimilare ai **redditi diversi** la plusvalenza realizzata mediante cessione a titolo oneroso di immobili oggetto di interventi agevolati ai sensi dell'art. 119 del DL n.34 del 2020, conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione. Fatta eccezione per gli immobili acquistati tramite successione e quelli adibiti ad abitazione principale del cedente.

La *ratio* del provvedimento sembrerebbe risiedere nel fatto che il legislatore abbia, probabilmente, voluto colpire il mercato delle abitazioni, diverse da quelle principali, oggetto di cessione a titolo oneroso, post ristrutturazione, che hanno beneficiato delle agevolazioni fiscali legate al Superbonus.

Va da sé che quanto previsto in origine dall'art. 67, comma 1, lettera b) del TUIR, secondo cui costituiscono plusvalenze imponibili quelle derivanti da cessioni di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, si applica solo alle ipotesi diverse da quelle riconducibili alla lettera b-bis del medesimo articolo.

È stato oggetto di modifiche anche l'art. 68, comma 1, del TUIR il quale prevede che la suddetta plusvalenza è determinata dalla differenza tra il corrispettivo percepito dalla cessione nel periodo d'imposta e il prezzo d'acquisto e/o il costo di costruzione del bene ceduto.

Ebbene, nello studio in commento il Notariato, in particolare, ha analizzato le numerose problematiche interpretative derivanti appunto dall'introduzione, all'interno del sistema delle plusvalenze immobiliari, della fattispecie impositiva di cui all'art. 67 lett. b-bis) del TUIR. Testualmente, infatti, la nuova lettera b-bis) richiama gli *"interventi agevolati di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n.34"*, senza puntuali specifiche. Di talché, attraverso il predetto Studio, i Notai sostengono che tali interventi, rilevanti ai fini

dell'imponibilità della plusvalenza, sarebbero solamente quelli eseguiti direttamente sul bene oggetto di vendita (non anche su parti comuni al fabbricato e, quindi, lavori trainati e non trainanti) e che abbiano beneficiato dell'incentivo al 110%.

Ad ogni modo, le risultanze di tale studio andranno comparate con eventuali futuri chiarimenti sul tema in oggetto, da parte dell'Agenzia delle Entrate.

[1] Questo argomento è stato già trattato, prima della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della Legge 30 dicembre 2023, n. 213 che lo ha compiutamente disciplinato, in un precedente intervento dal titolo "[La tassazione delle plusvalenze da cessione degli immobili che hanno beneficiato del superbonus](#)".