

**INDICAZIONI UTILI RINVENIBILI
NELLA RISPOSTA A INTERPELLO N. 158/2026**

[SULLA DETERMINAZIONE DELLA PLUSVALENZA IMPONIBILE

NELL'IPOTESI DI CESSIONE QUOTE IMMOBILIARI TRA COMPROPRIETARI ACQUISTATE A VARIO TITOLO, IN PRESENZA DI INTERVENTI EDILIZI AGEVOLATI (SUPERBONUS 110%) SOSTENUTI DAL COMPROPRIETARIO NON CEDENTE]

NOTAIO Marilù AGRESTA

La risposta a interpello in oggetto appare utile nel delineare la *nuova* ipotesi imponibile introdotta dalla Legge di bilancio 2024 in tema di “plusvalenze” e nel ribadire alcuni punti fermi in materia.

Di seguito una *sinossi* che se ne può trarre, in generale e con riferimento al quesito proposto all'AE dalle Istanti.

L'articolo 67 del TUIR, alla lettera b-bis),	disciplina una nuova ipotesi di plusvalenza immobiliare imponibile , in esito alla modifica introdotta dall'articolo 1, commi da 64 a 67, della Legge 30 dicembre 2023, n. 213 (Legge di bilancio 2024).
La nuova fattispecie riguarda	le cessioni di immobili oggetto di interventi agevolati ai sensi dell'articolo 119 del Decreto Legge 19 maggio 2020 n. 34 (c.d. Decreto Rilancio) , convertito, con modificazioni, dalla Legge 17 luglio 2020 n. 77, <u>relativamente ai quali spetta la detrazione ivi prevista (c.d. Superbonus).</u>
L'articolo 67 del TUIR, lettera b-bis), qualifica “redditi diversi”	le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, <u>in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito gli interventi agevolati</u> di cui all'articolo 119, di cui ai riquadri precedenti, conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione, se - non costituiscono redditi di capitale - non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente esclusi, comunque, - gli immobili acquisiti per successione; e - gli immobili che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni

	antecedenti alla cessione o, 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.
Con riferimento al relativo calcolo, l'articolo 68 del TUIR	sancisce che le plusvalenze, tra l'altro, di cui alla lettera b-bis) dell'articolo 67, comma 1, sono costituite 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 bene medesimo. Per gli immobili (tra l'altro) di cui alla lettera b-bis) dell'articolo 67, comma 1, acquistati per donazione si assume come prezzo di acquisto o costo di costruzione quello sostenuto dal donante, aumentato dell'imposta sulle donazioni, nonché di ogni altro costo successivo inerente.
Ai fini della determinazione dei costi inerenti al bene:	I) nel caso gli interventi agevolati (ai sensi del richiamato articolo 119 del D.L. 34/2020) si siano CONCLUSI DA NON PIÙ DI CINQUE ANNI all'atto della cessione, NON SI TIENE CONTO delle spese relative a tali interventi, qualora: i) si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110 per cento; e ii) siano state esercitate le opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del citato D.L. 34/2020; II) nel caso gli interventi agevolati si siano CONCLUSI DA PIÙ DI CINQUE ANNI all'atto della cessione, SI TIENE CONTO del 50 per cento di tali spese, qualora: i) si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110 per cento; e ii) siano state esercitate le opzioni predette
Il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, individuato come prima esposto, degli immobili di cui alla lettera b-bis) dell'articolo 67, comma 1, acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre cinque anni,	È RIVALUTATO in base alla <u>variazione dell'indice dei prezzi al consumo</u> per le famiglie di operai e impiegati.
Viene evidenziato, inoltre, che l'articolo 1, comma 66, della Legge di bilancio 2024, prima ricordata,	prevede che si applichino i commi da 64 a 65, tra cui la facoltà di optare per l'imposta sostitutiva del 26 per cento, secondo le modalità di cui in appresso, anche alle plusvalenze di cui si tratta, emergenti dalle cessioni poste in essere a decorrere dall'1 gennaio 2024.

Il <u>documento di prassi in oggetto</u> richiama, poi, i seguenti chiarimenti della Circolare 13/E in data 13 giugno 2024:	- la plusvalenza cui si riferisce la nuova fattispecie è quella realizzata a seguito della cessione a titolo oneroso di beni immobili oggetto degli interventi agevolati di cui al ripetuto articolo 119 del Decreto Rilancio, che, all'atto della cessione, si siano conclusi da non più di dieci anni - non costituisce, comunque, plusvalenza imponibile quella derivante dalla cessione a titolo oneroso, quando riguarda: i) immobili acquisiti per successione; e ii) immobili adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o, 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 - la nuova fattispecie riguarda LA PRIMA CESSIONE degli immobili interessati dagli interventi ammessi al Superbonus, A PRESCINDERE : i) dal soggetto che ha eseguito gli interventi (cedente o altri aventi diritto); ii) dalla percentuale di detrazione spettante; iii) dalla modalità di fruizione della detrazione iv) dalla tipologia d'intervento effettuato
La Risposta oggetto di questa sinossi richiama, altresì, i seguenti chiarimenti recati dalla Risposta a istanza di interpello n. 208, in data 23 ottobre 2024:	- per gli immobili ereditati, l'eventuale plusvalenza NON È IMPONIBILE nell'ipotesi in cui la proprietà immobiliare derivi ANCHE SOLO IN PARTE da una successione, ferma restando, comunque, l'imponibilità della plusvalenza derivante dalla cessione immobiliare delle quote con provenienza diversa (dalla successoria) - con riferimento alle modalità di calcolo della plusvalenza di cui si tratta (<i>nuova</i>), qualora il contribuente non sia in grado di individuare il prezzo di acquisto o costo di costruzione del bene ceduto, è possibile utilizzare il valore risultante da un'apposita perizia giurata redatta da un professionista abilitato (v. pure Risposta a istanza di interpello n. 86, in data 27 marzo 2026), applicando a tale valore la rivalutazione calcolata in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, per adeguare i valori storici ai prezzi attuali, TENENDO PRESENTE : i) che la RIVALUTAZIONE IN QUESTIONE, ai sensi dell'articolo 68, comma 1, ultimo periodo, del TUIR, RIGUARDA SOLTANTO GLI IMMOBILI ACQUISITI O COSTRUITI, ALLA DATA DELLA CESSIONE, DA OLTRE CINQUE ANNI; ii) che, nel caso in cui tra la data di conclusione degli interventi agevolati e la data di cessione dell'immobile SIANO TRASCORSI MENO DI CINQUE ANNI, per i

	contribuenti che hanno fruito del Superbonus nella misura del 110 per cento e hanno esercitato le opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del ridetto Decreto Rilancio, <u>ai fini della determinazione dei costi inerenti al bene, NON SI TIENE CONTO delle spese sostenute per gli interventi agevolati;</u> iii) che, <u>nel caso in cui tra la conclusione di tali interventi e la cessione dell'immobile in esame</u> TRASCORRANO PIÙ DI CINQUE ANNI, ai fini della determinazione dei costi inerenti al bene, SI POTRÀ TENER CONTO DEL 50 PER CENTO DI TALI SPESE
Con riferimento, infine, al quesito alla base della RISPOSTA A INTERPELLO N. 158/2026, in oggetto, sono esposte <u>le seguenti conclusioni specifiche:</u>	- la plusvalenza correlata alla quota di proprietà dell'immobile acquisita per successione è esclusa dall'ambito applicativo del citato articolo 67, comma 1, lettera bbis), del TUIR, - resta ferma l'imponibilità della plusvalenza emergente dalla cessione delle restanti quote acquistate a titolo diverso - in presenza di apposita perizia giurata, redatta da un professionista abilitato, quando i soggetti cedenti non siano in grado di individuare il prezzo di acquisto o costo di costruzione di quanto ceduto, ai fini della determinazione della plusvalenza, essi possono utilizzare il valore risultante dalla perizia stessa - SE i soggetti cedenti NON HANNO sostenuto alcuna spesa per gli interventi agevolati, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione di quanto ceduto NON POTRÀ ESSERE INCREMENTATO delle spese, pur esistenti, sostenute dal comproprietario non cedente - resta ferma la possibilità di applicare l'imposta sostitutiva del 26 per cento, secondo le modalità previste dall'articolo 1, comma 496, della Legge 23 dicembre 2005 n. 266, in luogo dell'ordinario regime d'imposizione, tenuto conto della facoltà prevista dall'articolo 1, comma 65, della Legge di bilancio 2024, per le plusvalenze tassabili emergenti dalle cessioni poste in essere a decorrere dall'1 gennaio 2024.
Vers. I - 03/09/2026	(riproduzione riservata)