Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone fisiche, lavoratori autonomi ed enti non commerciali

**Risposta n. 137/2025**

***OGGETTO: Plusvalenza realizzata mediante la vendita di un immobile oggetto di interventi antisismici, il cui cedente ha optato per la cessione del credito d'imposta in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione fiscale riconosciuta nella misura del 110 per cento sul prezzo di acquisto – articolo 67 del decreto del residente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (Tuir).***

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

**QUESITO**

L'Istante rappresenta di aver acquistato da una impresa di costruzione, a marzo del 2021, un immobile beneficiando delle «detrazioni c.d. Super

Sismabonus così come previsto dall'art. 16, comma 1- septies del D.L.4 giugno 2013, n. 90 e articoli 119 e 121 del D.L.19 maggio 2020, n. 34 convertito con modificazioni dalla L. 17 luglio 2020, n. 77.» e di aver esercitato l'opzione per la cessione del credito corrispondente alla predetta detrazione, prevista dal successivo articolo 121 del medesimo decreto legge n. 34 del 2020. Poiché intende vendere il suddetto immobile

nel 2025, l'Istante chiede se nel caso in esame emerga una plusvalenza ai dell'articolo 67, comma 1, lett. bbis) del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR) e, in caso di risposta affermativa, se, ai sensi del successivo articolo 68, ai fini della determinazione di detta plusvalenza il costo di acquisto dell'immobile oggetto della detrazione «debba essere decurtato del credito d'imposta» corrispondente alla detrazione medesima.

## SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che l'articolo 68 del TUIR non fornisca «un criterio di calcolo della plusvalenza per il caso di specie» e, pertanto, dovrà «calcolare la plusvalenza come differenza tra il corrispettivo percepito nel periodo d'imposta e il prezzo di acquisto del bene ceduto aumentato di onorari e costi notarili di competenza, senza che la fruizione della detrazione Super Sismabonus con cessione del credito incida sul calcolo»

## PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, commi da 64 a 67, della legge 30 dicembre 2023, n. 213 (legge di bilancio 2024), modificando, tra l'altro, gli articoli 67 e 68 del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, disciplina una nuova ipotesi di plusvalenza immobiliare imponibile, relativa alle cessioni d'immobili che sono stati oggetto d'interventi agevolati ai sensi dell'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto Rilancio), convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, relativamente ai quali spetta la detrazione ivi prevista (cd. Superbonus). In particolare, a seguito delle

modifiche, l'articolo 67 del TUIR prevede che «Sono redditi diversi se non costituiscono redditi di capitale ovvero se 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: [...]; b) al di fuori delle ipotesi di cui alla lettera b-bis), le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari[...] b-bis) 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; [...]». Il successivo articolo 68 del TUIR, prevede che «Le plusvalenze di cui alle lettere a), b) e b-bis) del comma 1 dell'articolo 67 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 di cui alle lettere b) e b-bis) del comma 1 dell'articolo 67 acquisiti 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. Per gli immobili di cui alla lettera b-bis) del comma 1 dell'articolo 67, ai fini della determinazione dei costi inerenti al bene, nel caso in cui gli interventi agevolati ai sensi dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, si siano conclusi da non più di cinque anni all'atto della cessione, non si tiene conto delle spese relative a tali interventi, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del citato decreto-legge n. 34 del 2020. Nel caso in cui gli interventi agevolati si siano conclusi da più di cinque anni all'atto della cessione, nella determinazione dei costi inerenti al bene si tiene conto del 50 per cento di tali spese, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni di cui al periodo precedente. Per i medesimi immobili di cui alla lettera b-bis) del comma 1 dell'articolo 67, acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre cinque anni, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, determinato ai sensi dei periodi precedenti, è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati». Il comma 66 dell'articolo 1 della citata legge di bilancio 2024 stabilisce, inoltre, che «Le disposizioni di cui ai commi 64 e 65 [che prevede che alle suddette plusvalenze si può applicare l'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 26 per cento] si applicano alle cessioni poste in essere a decorrere dal 1° gennaio 2024». Tra gli interventi agevolati di cui all'articolo 119 del decreto Rilancio ammessi al Superbonus rientrano anche quelli indicati all'articolo 16, comma 1- septies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modificazioni dalla legge 3 agosto 2013, n. 90. Tale disposizione prevede che, qualora gli interventi di riduzione del

rischio sismico degli edifici «siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurne il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro trenta mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta [...] spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.». Per effetto del richiamo contenuto nel comma 4 dell'articolo 119 del decreto Rilancio alle disposizioni di cui al citato articolo 16, comma 1-septies del decreto legge n. 63 del 2013, gli acquirenti delle predette unità immobiliari (cd. case antisismiche) potevano fruire del Superbonus, nel periodo di vigenza delle relative disposizioni, ed esercitare l'opzione di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a), e b), del citato decreto legge n. 34 del 2020. Le istruzioni operative relative all'applicazione delle disposizioni che disciplinano la nuova ipotesi di plusvalenza immobiliare imponibile sono state fornite con la circolare del 13 giugno 2024, n. 13/E con la quale è stato precisato, tra l'altro, che: «Atteso il tenore letterale della norma, che fa riferimento «agli immobili in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito gli interventi agevolati», si ritiene, infine, che la plusvalenza di cui all'articolo 67, comma 1, lettera b-bis), del TUIR si consegua solo in relazione alla

prima cessione a titolo oneroso - all'atto della quale i lavori si siano conclusi da non più di dieci anni - e non anche alle eventuali successive cessioni dell'immobile, a esclusione delle ipotesi d'interposizione disciplinate dall'articolo 37 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600. In sintesi, la plusvalenza disciplinata dall'articolo 67, comma 1, lettera b- bis), del TUIR riguarda la prima cessione d'immobili che sono stati interessati dagli interventi ammessi al Superbonus, a prescindere dal soggetto che ha eseguito gli interventi (cedente o altri aventi diritto), dalla percentuale di detrazione spettante, dalla modalità di fruizione di quest'ultima e dalla tipologia d'intervento effettuato.». La plusvalenza disciplinata dall'articolo 67, comma 1, lettera b- bis), del TUIR riguarda, pertanto, la «prima cessione» di immobili oggetto degli interventi ammessi al Superbonus che, nell'ipotesi dell'acquisto di case antisismiche viene effettuato dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che hanno realizzato gli interventi e che, a seguito della successiva alienazione dell'immobile, hanno consentito all'acquirente, nel rispetto di ogni altra condizione prevista dalla norma, l'applicazione del Superbonus. La successiva rivendita dell'immobile non rientra, pertanto, nel perimetro applicativo del citato articolo 67, comma 1, lett. b-bis) del TUIR. Ciò posto, nel caso in esame, dalla vendita dell'immobile relativamente al quale l'Istante ha fruito del Superbonus avendo acquistato dall'impresa che ha realizzato gli interventi di riduzione del rischio sismico mediante la demolizione e ricostruzione di interi edifici non si realizza una plusvalenza ai sensi del citato articolo 67, comma 1, lettera b- bis), del TUIR. 7 Interpello: 956-94/2025 Resta fermo che qualora l'immobile sia venduto prima del decorso di un quinquennio dall'acquisto e sempreché non sia stato adibito ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte del periodo

intercorso tra l'acquisto o la costruzione, l'eventuale plusvalenza realizzata a fronte di tale cessione costituisce reddito ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lett.b) del TUIR determinata ai sensi del successivo articolo 68. Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto. Resta, dunque, impregiudicato ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

**IL DIRETTORE CENTRALE AD INTERIM**
**(firmato digitalmente)**