Plusvalenza da cessione immobile ristrutturato con Superbonus



Con la Risposta n. 158 del 10.08.2026 l'Agenzia delle Entrate ha specificato che, nel caso in cui l'immobile oggetto di interventi Superbonus sia intestato a più soggetti, di cui uno soltanto ha beneficiato della detrazione del 110%, sostenendo interamente le relative spese, la cessione dell'immobile genera plusvalenza tassabile anche per i comproprietari che non hanno beneficiato del c.d. Superbonus, i quali, inoltre, non potranno includere i costi inerenti alla ristrutturazione nella determinazione della plusvalenza.
Precisazioni anche riguardo la cessione di immobile di provenienza «mista».

Lecco,

21.10.2026

Plusvalenza da Superbonus dal 2024

Come noto, **dal 2024**, la cessione a titolo oneroso di un immobile oggetto di interventi rientranti nel c.d. «Superbonus», **realizzata nei 10 anni successivi la fine lavori,** determina l'insorgere di plusvalenza imponibile, **eccezion fatta nel caso in cui l'immobile provenga da successione o rappresenti l'abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.**
La plusvalenza è calcolata come **differenza tra il corrispettivo percepito nel periodo d'imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo.**

Si ricorda altresì che per determinare i **«costi inerenti»**, qualora il contribuente abbia fruito del Superbonus attraverso lo sconto in fattura o la cessione del credito, è necessario verificare se sono trascorsi, al momento della cessione, **più o meno di 5 anni dalla fine lavori**, infatti:

- se sono trascorsi **meno di 5 anni**, **non è possibile considerare le spese sostenute per gli interventi agevolati;**
- se sono trascorsi **più di 5 anni**, è possibile considerare **il 50% delle spese sostenute per gli interventi agevolati.**

Cessione di immobile con Superbonus per un solo comproprietario

La Risposta n. 158 del 10.08.2026 fornita dall'Agenzia delle Entrate chiarisce un aspetto importante, riguardante il caso di cessione di immobile, cointestato a più soggetti comproprietari, di cui uno soltanto, sostenitore per intero delle spese, ha beneficiato dell'agevolazione Superbonus.

In tal caso:

- l'eventuale plusvalenza è **imponibile anche in capo ai comproprietari che non hanno fruito del Superbonus**;
- la determinazione della plusvalenza, per i comproprietari che non hanno sostenuto alcuna spesa per la ristrutturazione «agevolata», **non può tenere conto dei c.d. «costi inerenti».**

Provenienza immobile “mista”

In tale Risposta l’Agenzia delle Entrate ha altresì specificato che, nel caso in cui l’immobile oggetto di cessione sia stato in parte acquisito per successione e in parte acquistato a titolo oneroso, l’eventuale plusvalenza **va determinata escludendo la quota di immobile acquisita per successione.**