

Approfondimento Imposte

Plusvalenza da superbonus, la donazione non evita la tassazione

di Andrea Vasapoli
N. 43 - 19 Novembre 2025
[Stampa](#)
■ La Settimana Fiscale

Con la risposta a interpello n. 62/2025 l'agenzia delle Entrate ha esaminato il caso di un cedente che, dopo aver ricevuto per donazione un immobile, ha eseguito interventi agevolati "superbonus" e successivamente ha ceduto il bene. Le Entrate chiariscono che, in questo caso, la provenienza donativa è irrilevante ai fini del computo del termine entro il quale la plusvalenza è soggetta ad imposizione, trovando comunque applicazione il termine decennale previsto dalla norma speciale dettata per gli immobili ristrutturati fruendo di tali agevolazioni.

[Entrate, risposta a interpello 62/2025](#)

La plusvalenza su immobili che hanno frutto del super bonus

Nell'ambito della pianificazione patrimoniale talvolta si ricorre alla donazione quale strumento di trasferimento di beni in sostanziale esenzione da imposizione quando il valore degli stessi rientra nella franchigia, anche al fine di utilizzare entrambe le franchigie, quella donativa e quella successoria. Ai fini delle imposte sui redditi la donazione è "trasparente", in quanto in capo al donatario viene riconosciuto lo stesso costo fiscale e la medesima anzianità di possesso che era riconosciuta in capo al donante. Nel caso, tuttavia, di immobili che hanno frutto di interventi agevolati, è necessario tenere in considerazione anche le disposizioni di recente introduzione che disciplinano in via speciale la rilevanza della plusvalenza realizzata in sede di cessione degli stessi, e in merito si è pronunciata l'agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 62/2025.

La lettera b.bis) dell'[articolo 67 comma 1 Tuir](#), introdotta dall'[articolo 1, comma 64, legge 30 dicembre 2023 n. 213](#), ha infatti previsto, a partire dal 1° gennaio 2024, una nuova fattispecie impositiva nell'ambito delle plusvalenze immobiliari che si aggiunge a quella che disciplina le cessioni a titolo oneroso di beni immobili nei cinque anni dal loro acquisto o costruzione.

La nuova disposizione estende l'imponibilità delle plusvalenze derivanti dalla vendita di fabbricati nel caso in cui il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito interventi agevolati ai sensi dell'[articolo 119 Dl 19 maggio 2020, n. 34](#) e gli stessi si siano conclusi da meno di dieci anni dalla dell'atto di trasferimento.

Gli interventi che fanno scattare il presupposto impositivo sono quelli conosciuti con il termine "superbonus" per i quali si è frutto, sia come detrazione diretta nella dichiarazione dei redditi che come sconto sul corrispettivo o cessione del credito, delle aliquote di detrazione maggiorata oscillanti dal 110% al 65%, mentre nessun aggravio scaturisce dall'esecuzione degli altri interventi agevolati quali la ristrutturazione edilizia ex [articolo 16 bis Tuir](#), l'ecobonus di cui all'[articolo 14 Dl 4 giugno 2013, n. 63](#) o il sismabonus ex [articolo 16 Dl 4 giugno 2013, n. 63](#).

Poiché il presupposto impositivo fa riferimento all'esecuzione, nei dieci anni antecedenti alla vendita, di un intervento che abbia frutto del c.d. "superbonus", la nuova fattispecie si applica a prescindere dalla data di acquisto dell'immobile potendosi applicare a fabbricati la cui provenienza sia risalente nel tempo.

La plusvalenza non scatta nel caso di immobili ricevuti per successione e per quelli adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte del decennio antecedente alla cessione stessa o, se tra la data di acquisto (o quella di costruzione) e quella di vendita sia decorso un periodo inferiore, per la maggior parte di tale intervallo di tempo.

Ai fini del calcolo della plusvalenza, proprio per il fatto che l'orizzonte temporale può essere decisamente più ampio del quinquennio originariamente previsto dalla lettera b) del medesimo articolo 67 Tuir, è stato previsto che il costo di acquisto o di costruzione sia rivalutato su base Istat qualora la provenienza sia antecedente di oltre 5 anni dalla cessione stessa mentre gli altri costi inerenti, quali le spese incrementative che vanno a ridurre la plusvalenza, non sono oggetto di rivalutazione anche se anch'esse risalenti nel tempo. La norma prevede anche un meccanismo di "recupero" da parte dell'erario delle detrazioni a suo tempo fruite che va in parte a modificare quanto a suo tempo indicato dall'agenzia delle Entrate in ultimo nella [risposta ad interpello n. 204 del 24 marzo 2021](#).

In tale documento era stato infatti precisato, con riferimento alla deducibilità delle spese di ristrutturazione ai fini della determinazione della plusvalenza imponibile, che le stesse potessero essere considerate tra i costi inerenti a prescindere dal fatto che avessero dato diritto alla detrazione "superbonus" o che fossero state oggetto di opzione per lo sconto in fattura piuttosto che di cessione del credito a terzi.

Il termine quinquennale per le donazioni

In base all'[articolo 68 comma 1 Tuir](#), ai fini della determinazione della plusvalenza da "superbonus", occorre distinguere se la vendita viene fatta entro i 5 anni dalla conclusione degli interventi oppure successivamente. Nel primo caso si tiene conto di tutte le spese per le quali si sia fruito della detrazione nella dichiarazione dei redditi mentre, con riferimento alle spese per le quali si sia fruito dello sconto sul corrispettivo o della cessione del credito, si può fruire solamente di quelle la cui detrazione sia stata diversa dal 110%. Nel caso il cui la vendita sia posta in essere oltre il quinquennio dalla conclusione degli interventi, occorre considerare oltre alle spese per le quali si sia fruito della detrazione in dichiarazione dei redditi, indipendentemente dalla percentuale di detrazione frutta, anche quelle per le quali si è optato per lo sconto sul corrispettivo o cessione del credito, nella misura piena per quelle con percentuale di detrazione compresa tra il 90% ed il 65% e nella misura del 50% per quelle con la percentuale di detrazione al 110%.

Poiché la nuova formulazione della lettera b) dell'articolo 67 Tuir, in tema di plusvalenza infra-quinquennale, prevede che si debba applicare prioritariamente la lettera b-bis), nel caso di vendita di un fabbricato nei 5 anni dal suo acquisto occorrerà verificare se l'immobile sia stato oggetto di interventi "superbonus" e, in tal caso, applicare, anche ai fini della deducibilità dei costi inerenti, la nuova normativa più penalizzante.

La plusvalenza viene tassata come reddito del periodo d'imposta in cui è avvenuta la vendita applicando l'aliquota Irpef progressiva, nonché le addizionali regionali e comunali, salvo l'opzione, da esercitare esclusivamente nell'atto di trasferimento, per l'assoggettamento ad imposta sostitutiva del 26% ex [articolo 1, comma 496, legge 23 dicembre 2005, n. 266](#) fornendo la provvista direttamente a mani del notaio.

L'agenzia delle Entrate, con la [circolare 13 giugno 2024, n. 13](#), ha fornito i primi chiarimenti precisando che la norma si applica esclusivamente alla prima cessione successiva al termine dei lavori "superbonus" e che risulta irrilevante la tipologia di intervento effettuato ben potendo, per far scattare il presupposto, essere circoscritto alle parti comuni condominiali.

Come anzidetto sono espressamente esclusi da tale fattispecie, ed anche dalla determinazione dell'eventuale plusvalenza ordinaria, gli immobili ricevuti per successione mentre tale esenzione non è espressamente prevista per quelli ricevuti in donazione. A confermarne l'assoggettamento vi è, indirettamente, il richiamo, riportato nell'articolo 68 comma 1 Tuir secondo cui per tali beni occorre assumere, come prezzo di acquisto o costo di costruzione, quello sostenuto dal donante aumentato dell'imposta sulle donazioni nonché di ogni altro costo successivo.

Nel documento "La tassazione delle plusvalenze su immobili oggetto di interventi agevolati con il c.d. "superbonus:" aspetti controversi" della Fondazione Nazionale dei Commercialisti dello scorso 1° luglio 2025, è stato analizzato il caso in cui il donante abbia eseguito l'intervento di "superbonus" ed il donatario, nei dieci anni dal termine dell'intervento, abbia venduto l'immobile, ragionando se l'eventuale plusvalenza dovesse rientrare nella fattispecie di cui alla lettera b-bis) dell'articolo 67 Tuir.

Il dubbio nasceva, appunto, dal fatto che, per le plusvalenze ordinarie di immobili ricevuti per donazione, il periodo quinquennale di possesso decorre retroattivamente, per espressa previsione normativa, dalla data di acquisto da parte del donante e non dall'atto di donazione con cui il bene viene trasferito al donatario.

Tuttavia, l'assenza di una analoga disposizione anche per la plusvalenza da "superbonus" ha fatto propendere gli estensori di tale documento per una esclusione da tale fattispecie anche se l'operazione complessiva, donante che esegue i lavori – donazione – donatario che effettua la cessione, deve essere valutata anche alla luce di una eventuale natura elusiva ex articolo 10-bis, legge 212/2000 con un possibile rilievo di interposizione fittizia del donatario ex [articolo 37, comma 3, Dpr 600/1973](#).

Il caso

In tale contesto si inserisce la recente risoluzione dell'agenzia delle Entrate n. 62 del 30 ottobre 2025 ove viene affrontato il caso in cui la madre dona al figlio un immobile ricevuto per successione. Il figlio, che non ha destinato il fabbricato a propria abitazione principale, effettua un intervento che dà diritto alla detrazione superbonus e, dopo averlo completato, vuole vendere l'immobile a terzi ed ipotizza che la plusvalenza non sia "assoggettata a tassazione perché la donante ha ricevuto l'appartamento per successione" ricadendo nell'esimente di cui all'articolo 67, comma 1, lettera b-bis) Tuir.

Il dubbio sulla eventuale tassazione sembra nasca dal fatto che, per le plusvalenze ordinarie, la donazione è "trasparente" facendo riferimento, per la determinazione del periodo quinquennale, alla data di possesso da parte del donante, anche se anche in tale fattispecie risulterebbe irrilevante, ai fini della tassazione, la provenienza successoria in capo al donante stesso.

Nel caso di plusvalenze da "superbonus" tale disposizione non trova tuttavia applicazione in quanto derogata dalla norma speciale relativa agli immobili che hanno fruito di tali agevolazioni, rimanendo invece confermata la sola norma generale sulla determinazione del costo iniziale assunto quale prezzo di acquisto o costo di costruzione sostenuto dal donante.

Le Entrate, con la risoluzione n. 62/2025 qui in commento, richiamando quanto previsto nella circolare n. 13/E/2024, hanno riaffermato che "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". Pertanto, l'Agenzia conclude affermando che nel caso specifico è del tutto irrilevante il fatto che il donante abbia ricevuto l'immobile per successione in quanto l'acquisto, in capo al donatario, è avvenuto, appunto, attraverso la donazione, e non per successione, e quindi nel caso in cui la vendita dell'immobile avvenga nei dieci anni dalla conclusione dell'intervento superbonus, la plusvalenza sarà in ogni caso tassata.

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

| [Accessibilità](#) | [TDM Disclaimer](#)

ISSN 2499-1597 - Norme & Tributi Plus Fisco [<https://ntplusfisco.ilsole24ore.com>]

