



Martedì 27/05/2025

Quando l'Agenzia delle entrate scavalca le richieste del contribuente. Niente plusvalenza per la rivendita dopo il Sismabonus

A cura di: Notaio Gianfranco Benetti

Risposta ad interpello n. 137/2025.

Se si vende una casa per cui è stato chiesto il Superbonus, è noto, occorre pagare una plusvalenza, anche se si vende oltre i cinque anni dall'acquisto: l'obiettivo, in sostanza, è di evitare che si speculi su un arricchimento ottenuto con soldi pubblici.

L'esito della norma, inserita lo scorso anno all'art. 67, comma 1, lett. b bis) del TUIR (DPR 22 dicembre 1986, n. 917), produce spesso risultati aberranti, specie quando i lavori riguardano le parti comuni, ma nel caso esaminato dall'Istante sembrava trovare una ragione.

L'attuale venditore aveva infatti comprato dal costruttore un immobile beneficiando delle detrazioni c.d. Super Sismabonus (art. 16, c.1 septies D.L. 4 giugno 2013, n. 90 e artt. 119 e 121 D.L. 19 maggio 2020, n. 34 conv. L. 17 luglio 2020, n. 77) mediante opzione per la cessione del credito corrispondente ex art. 121 del medesimo D.L. n. 34/2020.

In caso di riduzione di due classi sismiche aveva quindi risparmiato sino a 81.600 euro: l'85 del prezzo sino ad un massimo di 96.000 euro.

Si aspettava quindi di pagare la nuova imposta sulla plusvalenza, dato che la norma la prevede per le cessioni effettuate nei dieci anni dalla fine lavori, terminati nel 2021.

Il ricorrente, pur buttando là l'eventuale inapplicabilità della plusvalenza, si concentrava infatti sulla modalità del suo calcolo, chiedendo all'agenzia se dal costo di acquisto si dovesse decurtare il credito d'imposta corrispondente alla detrazione medesima (ex art. 68 Tuir): si sarebbe accontentato di calcolare la plusvalenza sulla differenza tra il corrispettivo percepito con la vendita e quello a suo tempo versato con l'acquisto, aumentato per il 2% delle spese notarili, e non diminuito dalla detrazione Super Sismabonus.

L'agenzia sembra partire all'attacco, rammentando che, se alla cessione i lavori si sono conclusi da non più di cinque anni, non si tiene conto delle spese relative a tali interventi, qualora, come in questo caso, si sia fruito dell'incentivo al 110% e siano state esercitate le opzioni ex art. 121, c. 1, lett. a) e b), DL 34/2020.

D'altra parte, i beni non erano stati acquisiti per successione e il cedente non vi aveva mai risieduto, sembra quindi suggerire il pagamento dell'imposta sostitutiva al 26 %.

Ma poi, a sorpresa, cita le istruzioni operative fornite con la circolare del 13 giugno 2024, n. 13/E, 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", limita la plusvalenza alla sola "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 (ad esclusione delle ipotesi d'interposizione ex art. 37 DPR 600/1973, qui non ricorrenti).

Ribadisce che questa plusvalenza 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.

E, dato che nell'ipotesi dell'acquisto di case antisismiche la «prima cessione» di immobili viene effettuata dalle imprese che hanno realizzato gli interventi sull'immobile e che vendendolo nei 30 mesi hanno consentito all'acquirente l'applicazione del Superbonus, «La successiva rivendita dell'immobile non



rientra [â€¦] nel perimetro applicativo del citato articolo 67, comma 1, lett. b bis) del TUIRâ€•. "CiÃ² posto, nel caso in esame [â€¦] non si realizza una plusvalenza ai sensi del citato articolo 67, comma 1, lettera b bis), del TUIR. 7".

Una volta tanto lâ€™Agenzia, non si sa quanto consapevolmente, stupisce e supera le aspettative del contribuente.

Visti i termini stretti di questo caso, rammenta perÃ² che, comâ€™Ã² ovvio, lâ€™ordinaria plusvalenza per le vendite infra-quinquennali (art. 67 lett. b) TUIR) continua ad applicarsi, e quindi, in ogni caso, se non si vuol pagare â€¦ di aspettare a rivendere.

Notaio Gianfranco Benetti