



**STUDIO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

## **PLUSVALENZA SISMABONUS ACQUISTI ESCLUSA DAL REGIME SPECIALE**

*Pubblicato il 22 Maggio 2025 di Sabatino Pizzano*



La rivendita di immobili acquistati con il beneficio del super sismabonus acquisti non genera plusvalenza secondo l'art. 67 comma 1 lett. b-bis) del TUIR. Con la risposta a interpello n. 137 del 20 maggio 2025, l'Agenzia delle Entrate ha fornito importanti chiarimenti sul regime fiscale applicabile alle cessioni di immobili precedentemente acquistati fruendo della detrazione del 110%. La questione tocca aspetti rilevanti per chi ha investito nel mercato immobiliare sfruttando questa particolare agevolazione ed ora intende rivendere l'unità.

## Il perimetro applicativo della plusvalenza "speciale"

Uno degli aspetti più dibattuti riguardava l'applicabilità della disciplina introdotta dalla lettera b-bis) dell'art. 67 del TUIR. Alcuni interpreti, andando ben oltre il dato letterale della norma, avevano sostenuto che il superbonus fruito dall'acquirente di una "casa antisismica" potesse considerarsi in qualche modo equivalente a quello riconosciuto sulle spese per interventi di riduzione del rischio sismico eseguiti direttamente.

L'Agenzia delle Entrate ha invece chiarito che la disciplina speciale della plusvalenza da immobile oggetto di interventi superbonus si applica esclusivamente alla "prima cessione" di tali immobili. Nel caso di acquisto di case antisismiche con il beneficio del sismabonus acquisti (che poteva arrivare al 110% per rogiti stipulati entro giugno 2022, o in alcuni casi entro dicembre 2022), la "prima cessione" rilevante è quella effettuata dalle imprese di costruzione o ristrutturazione che hanno realizzato gli interventi di riduzione del rischio sismico.

Il successivo trasferimento da parte dell'acquirente - che ha beneficiato del super sismabonus acquisti - non ricade quindi nel campo di applicazione della lettera b-bis), ma solo in quello della lettera b) dello stesso articolo.

## Le caratteristiche della disciplina speciale sulle plusvalenze

Vale la pena ricordare che la disciplina prevista dalla lettera b-bis) dell'art. 67 comma 1 del TUIR si applica:

- Solo alla prima cessione dell'immobile interessato da interventi ammessi al superbonus e non alle eventuali vendite successive, a meno che non si configurino ipotesi di interposizione ai sensi dell'art. 37 del DPR 600/73;
- Sia quando il superbonus è stato fruito direttamente in dichiarazione, sia quando si è optato per cessione del credito o sconto in fattura secondo l'art. 121 del DL 34/2020;
- Indifferentemente per interventi realizzati prima o dopo il 1° gennaio 2024, quindi a prescindere dalla percentuale di superbonus applicabile (110%, 90%, 70% o 65%);
- Senza considerare la durata del possesso delle unità immobiliari oggetto degli interventi agevolati, come peraltro precisato dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 13 del 13 giugno 2024.

## Conseguenze pratiche per i beneficiari del sismabonus acquisti

Cosa succede, in concreto, a chi ha acquistato un immobile fruendo del sismabonus acquisti nella versione potenziata al 110% e ora intende rivenderlo?

Se la rivendita avviene entro 5 anni dall'acquisto, potrebbe generarsi una plusvalenza imponibile che andrà determinata secondo le regole ordinarie dell'art. 68 del TUIR. Questo significa che dalla differenza tra il prezzo di vendita e quello di acquisto, sarà possibile portare in diminuzione gli oneri accessori di diretta imputazione, nonché le spese incrementative sostenute.

Un aspetto da non trascurare: la plusvalenza non si genera se l'immobile è stato adibito ad abitazione principale del cedente o dei

suoi familiari per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la rivendita. Si tratta di una causa di esclusione che in molti casi può risultare determinante.

Prendiamo ad esempio il caso di Maria, che nel maggio 2022 ha acquistato un appartamento da un'impresa di costruzioni fruendo del sismabonus acquisti al 110%. Se Maria decidesse di rivendere l'immobile a giugno 2025, non sarebbe soggetta alla tassazione speciale prevista dalla lettera b-bis), ma potrebbe comunque dover dichiarare una plusvalenza secondo la lettera b) dell'art. 67. Tuttavia, se nel frattempo l'appartamento è stato la sua residenza principale per almeno 19 mesi sui 37 intercorsi, nessuna plusvalenza sarà imponibile.

## La distinzione tra le diverse tipologie di plusvalenze immobiliari

La risposta dell'Agenzia è particolarmente significativa perché traccia una netta distinzione tra le diverse fattispecie che possono generare plusvalenze immobiliari.

Dalla sua interpretazione emerge con chiarezza che il regime speciale introdotto dalla lettera b-bis) è stato pensato per colpire specificamente le operazioni potenzialmente elusive, in cui il contribuente realizza interventi agevolati con superbonus e poi rivende rapidamente l'immobile valorizzato, monetizzando il beneficio fiscale. Questo schema non è configurabile quando si tratta di un acquirente finale che ha beneficiato del sismabonus acquisti.

Nel sistema così delineato, dunque, chi ha acquistato immobili fruendo delle detrazioni previste dall'art. 16 comma 1-septies del DL 63/2013 resta soggetto alle regole ordinarie sulle plusvalenze immobiliari, con la soglia temporale dei 5 anni e l'esclusione per l'abitazione principale che rappresentano elementi essenziali di questo regime.

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA