

Risposta n. 158/2026

OGGETTO: Cessione quote immobiliari tra comproprietari – Determinazione della plusvalenza imponibile articoli 67, comma. 1, lett. b–bis) e 68, comma 1, del TUIR, in presenza di interventi edilizi agevolati (Superbonus 110%) sostenuti da altro comproprietario.

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

QUESITO

Le *Istanti* rappresentano di essere comproprietarie, insieme al proprio fratello/figlio, di un immobile pervenuto in parte in successione a seguito del decesso del proprio padre/marito, avvenuto nel 2009.

Fanno presente, al riguardo, che:

- le quote dell'immobile appartengono, attualmente, per 6/9 alla moglie del *de cuius* (di cui 1/2 acquistata a titolo oneroso in epoca antecedente al 2009 e 1/6 acquisita per successione nel 2009), per 2/9 alla figlia del *de cuius* (di cui 1/9 acquisita per

successione nel 2009 e 1/9 acquistata dalla sorella mediante permuta nel 2015) e per 1/9 al fratello/figlio delle *Istanti*;

- *"nel periodo 2021-2023 sono stati eseguiti sull'immobile interventi di ristrutturazione edilizia e lavori agevolati con Superbonus 110%"* i cui costi *"sono stati interamente sostenuti e pagati"* dal fratello/figlio delle *Istanti*, che ha fruito delle relative detrazioni, in parte indicandole nella propria dichiarazione dei redditi, e in parte optando per la cessione del corrispondente credito d'imposta.

Le *Istanti* precisano di non aver *"sostenuto alcuna spesa né fruito di detrazioni in relazione agli interventi effettuati"* e che è stata effettuata una perizia giurata, redatta da un tecnico abilitato, che ha stimato il valore dell'immobile, riferito all'anno 2021 (epoca antecedente ai lavori) in quanto non è stato possibile rinvenire gli originali costi di acquisto del terreno e di costruzione dell'immobile risalenti al 1990.

Considerato che nel 2026 prevedono di cedere le proprie quote di proprietà a favore dell'altro comproprietario, le *Istanti* chiedono chiarimenti in ordine all'emersione di una eventuale plusvalenza imponibile di cui all'articolo 67, comma 1, lettera *b-bis*), del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), da calcolare ai sensi del successivo articolo 68.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Le *Istanti* ritengono che:

- le rispettive quote di titolarità dell'immobile, acquisite per successione, non siano rilevanti ai fini della determinazione dell'eventuale plusvalenza imponibile;

- le quote già detenute dalla madre (1/2) e quelle acquisite dalla figlia (nel 2015) mediante permuta (1/9) antecedentemente alla successione possano considerarsi acquisite a titolo oneroso;

- il valore della perizia, *"vista l'indisponibilità degli originali costi di acquisto e costruzione, possa essere assunto quale costo fiscalmente riconosciuto ai fini del calcolo della plusvalenza"*;

- le spese per interventi edilizi, integralmente sostenute dal fratello/figlio, *"possano essere utilizzate per incrementare il costo fiscalmente riconosciuto delle quote di proprietà detenute [...] per lo meno per le componenti non oggetto di beneficio fiscale"*.

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, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), disciplina una nuova ipotesi di plusvalenza immobiliare imponibile, relativa alle cessioni di immobili che sono stati oggetto di 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 (c.d. *Superbonus*).

In particolare, a seguito delle predette modifiche, l'articolo 67 del TUIR prevede, alla lettera b-*bis*), 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, *«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 decretolegge 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 bbis) 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 bbis) 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 bbis) 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 decretolegge 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 decretolegge 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 a tali 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».*

Con la circolare n. 13/E del 13 giugno 2024 è stato chiarito che:

- *«la plusvalenza che origina dalla nuova fattispecie è realizzata, fatte salve le esclusioni, a seguito della cessione a titolo oneroso di beni immobili oggetto degli interventi agevolati di cui all'articolo 119 del decreto Rilancio, che, all'atto della cessione, si siano conclusi da non più di dieci anni».*

- per espressa previsione normativa sono escluse dall'ambito applicativo della norma le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso degli immobili *«acquisiti per successione e di 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».*

- «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».

Con la risposta a istanza di interpello n. 208, pubblicata il 23 ottobre 2024, è stato chiarito che, per gli immobili ereditati, l'eventuale plusvalenza non è imponibile "anche nell'ipotesi in cui la proprietà immobiliare derivi solo in parte da una successione. In tale ultima ipotesi, tuttavia, l'esclusione dall'ambito applicativo della citata lettera b-bis) riguarda solo la plusvalenza correlata alla quota di proprietà dell'immobile acquisito per successione, con conseguente imponibilità pro quota della plusvalenza ottenuta dalla cessione immobiliare".

La plusvalenza di cui al citato articolo 67, comma 1, lettera b-bis), del TUIR è calcolata, ai sensi del successivo articolo 68, come differenza tra il corrispettivo percepito nel periodo d'imposta e il «prezzo di acquisto o costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo».

Come chiarito con la risposta a istanza di interpello n. 86, pubblicata il 27 marzo 2026, qualora il contribuente non sia in grado di individuare il «prezzo di acquisto o costo di costruzione del bene ceduto», è possibile "ai fini della determinazione della plusvalenza, utilizzare il valore risultante da un'apposita perizia giurata redatta da un professionista abilitato, applicando a tale valore la rivalutazione calcolata in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, per adeguare i valori storici ai prezzi attuali. La rivalutazione in questione, ai sensi

dell'articolo 68, comma 1, ultimo periodo, del TUIR, riguarda soltanto gli immobili «acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre cinque anni».

La norma prevede, inoltre, che, nel caso in cui tra la data di conclusione degli interventi agevolati e la data di cessione dell'immobile siano trascorsi meno di cinque anni, per i contribuenti che hanno fruito del *Superbonus* nella misura del 110 per cento e hanno esercitato le opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere *a)* e *b)*, del decreto *Rilancio*, ai fini della determinazione dei «*costi inerenti*» al bene non si tiene conto delle spese sostenute per gli interventi agevolati. Diversamente, laddove tra la conclusione di tali interventi e la cessione dell'immobile in esame trascorrano più di cinque anni, nella determinazione dei «*costi inerenti*» al bene si potrà tener conto del 50 per cento di tali spese.

Ciò posto, nel caso in esame, considerato che solo una parte dell'immobile è stata acquisita per successione, la plusvalenza correlata alla relativa quota di proprietà è esclusa dall'ambito applicativo del citato articolo 67, comma 1, lettera *b-bis*), del TUIR, con conseguente imponibilità *pro-quota* della plusvalenza ottenuta dalla cessione immobiliare riferita alle quote già di proprietà delle *Istanti*

Considerato inoltre che, come affermato (e assunto acriticamente), le *Istanti* non sono in grado di individuare il «*prezzo di acquisto o costo di costruzione del bene ceduto*», le stesse possono, ai fini della determinazione della plusvalenza, utilizzare il valore risultante da un'apposita perizia giurata, redatta da un professionista abilitato, come sopra precisato.

Da ultimo, poiché, in base a quanto dichiarato, le *Istanti* non hanno sostenuto alcuna spesa per gli interventi agevolati, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione

dell'immobile ceduto non può essere incrementato delle spese sostenute dal fratello/figlio.

Resta ferma la possibilità di applicare, in luogo dell'ordinario regime d'imposizione, l'imposta sostitutiva del 26 per cento, secondo le modalità previste dall'articolo 1, comma 496, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 (*cfr.* articolo 1, comma 65, della legge di bilancio 2024).

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi rappresentati, assunti acriticamente come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto restando, dunque, impregiudicato ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

**firma su delega del Direttore Centrale
atto di delega prot. R.I. 7107 del 13.05.2026**

**IL CAPO SETTORE
(firmato digitalmente)**