



Martedì 04/11/2025

Plusvalenza Superbonus anche se il donante aveva ereditato

A cura di: Notaio Gianfranco Benetti

Risoluzione Agenzia Entrate 30 ottobre 2025 n.62. Il contribuente ha ricevuto per donazione l'immobile per cui ha poi fruito della detrazione Superbonus (art. 119 ss. D.L. 19 maggio 2020, n. 34) e non ci ha mai abitato.

Dato che il donante lo aveva acquisito per successione, chiede se in sede di rivendita debba assoggettare a tassazione (26 % se tassata al rogitto) la plusvalenza realizzata tra valore di acquisto e prezzo di rivendita, senza scompto nei 5 anni delle spese relative a detti interventi.

L'Agenzia non fa sconti: la plusvalenza va tassata.

Ma come?

Sappiamo che fiscalmente la donazione è neutra per il fisco, per evitare manovre elusive, e che «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» (art. 68 TUIR).

Sarà quindi necessario riferire il valore iniziale a quello imponibile per l'imposta di successione, cioè il valore catastale dell'epoca, aumentato di ogni altro costo inerente e rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, quindi le spese e imposte per la successione, eventuali ristrutturazioni non Superbonus, e rivalutazione ISTAT FOI.

Se quindi la nonna aveva lasciato al figlio negli anni '90 l'immobile all'epoca valorizzato in catasto l'equivalente di 25.000 euro, l'aveva poi donato al nipote nel 2012, che dopo i lavori superbonus terminati nel 2024 ora lo vende a 150.000, anche considerando rivalutazione e costi deducibili, poniamo al 20%, la base imponibile supererà i 100.000 euro!

Va bene tassare quanto realizzato, migliorando l'immobile, a spese della collettività, ma cosa si realizza un sostanziale esproprio.

La valorizzazione dell'immobile all'inizio dei lavori sarebbe sicuramente più equa, soprattutto se il Superbonus riguarda lavori condominiali: eviterebbe tra l'altro la tassazione dell'inflazione e la penalizzazione del singolo in interventi decisi dalla maggioranza, pur conservando la coerenza con la ratio anti-speculativa.

Chissà che nella manovra!

Notaio Gianfranco Benetti