

Plusvalenza sismabonus acquisti: costo netto dello sconto in fattura

SINTESI OPERATIVA

La rivendita entro cinque anni di un immobile acquistato con sismabonus acquisti e sconto in fattura può generare una plusvalenza calcolata, secondo la sentenza n. 250/2026 della Corte tributaria di Vicenza, sul solo costo pagato dall'acquirente, al netto dello sconto. I giudici hanno applicato per analogia una regola del superbonus, mentre l'Agenzia delle Entrate, con la risposta 137/2025, ritiene applicabile una diversa disposizione. Il contrasto incide sull'imposta e preannuncia contenzioso: vanno verificati date, agevolazione, corrispettivi e documenti.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Chi rivende entro cinque anni un immobile comprato da un'impresa di costruzioni con il super sismabonus acquisti, dopo aver fruito dello sconto in fattura, deve calcolare la plusvalenza tassabile prendendo come costo di acquisto solo la parte effettivamente pagata di tasca propria, al netto dello sconto. Lo ha stabilito la Corte di giustizia tributaria di primo grado di Vicenza con la sentenza n. 250/2026 del 27 aprile 2026, respingendo il ricorso di un contribuente che chiedeva il rimborso dell'imposta versata sulla plusvalenza. La particolarità del caso è che i giudici sono arrivati a questa conclusione applicando per analogia una regola scritta dal legislatore per il superbonus, mentre l'Agenzia delle entrate, con la risposta a interpello 137/2025, ha già chiarito che il sismabonus acquisti infraquinquennale segue un'altra norma e criteri di calcolo diversi. Un disallineamento che rende probabile un nuovo round di contenzioso sullo stesso tema.

IL CASO: DUE IMMOBILI CON LO SCONTO IN FATTURA RIVENDUTI ENTRO IL QUINQUENNIO

La vicenda esaminata dalla Corte vicentina riguarda un contribuente che aveva acquistato due unità immobiliari da un'impresa di costruzioni, beneficiando del cosiddetto super sismabonus acquisti e optando, in sede di acquisto, per lo sconto in fattura applicato dal venditore. La cessione degli immobili, avvenuta entro cinque anni dall'acquisto, ha generato una plusvalenza tassabile secondo le regole ordinarie sulle cessioni infraquinquennali di immobili. Il contribuente aveva inizialmente versato l'imposta sostitutiva del 26% calcolando la plusvalenza come differenza tra il prezzo di vendita e il costo di acquisto ridotto dell'importo corrispondente allo sconto in fattura fruito. In un secondo momento ha però chiesto il rimborso di quanto versato, sostenendo che il costo di acquisto rilevante ai fini del calcolo non andasse ridotto dello sconto. L'Agenzia delle entrate ha opposto un rifiuto tacito (il cosiddetto silenzio-rifiuto), precisando due cose: che la tassazione applicabile al caso era quella ordinaria, non quella sostitutiva del 26%, e che comunque lo sconto in fattura, non essendo una spesa realmente sostenuta dall'acquirente, non poteva aumentare il costo fiscalmente riconosciuto dell'immobile. Il contribuente ha impugnato il diniego, portando la questione davanti ai giudici vicentini.

CHE COS'È IL SISMABONUS ACQUISTI E COME FUNZIONA LO SCONTO IN FATTURA

Il sismabonus acquisti, disciplinato dall'articolo 16, comma 1-septies, del DL 63/2013, è un'agevolazione pensata per chi compra, entro un certo termine dalla fine dei lavori, un immobile che un'impresa di costruzione ha demolito e ricostruito riducendone il rischio sismico. A differenza delle altre detrazioni edilizie, che premiano chi esegue i lavori sulla propria casa, questa misura premia l'acquirente finale: la detrazione si calcola non sulle spese sostenute per i lavori, ma su una percentuale del prezzo dell'immobile risultante dall'atto di compravendita. Quando l'intervento raggiunge il livello di riduzione del rischio sismico più elevato ed è stato eseguito da imprese che hanno anche fruito delle agevolazioni del superbonus, si parla di super sismabonus acquisti, con un beneficio potenziato.

Fino al progressivo superamento di questa possibilità, la normativa introdotta dal DL 34/2020 (il cosiddetto decreto Rilancio) permetteva a chi aveva diritto a queste detrazioni di non fruirne direttamente in dichiarazione dei redditi, ma di trasformarle in uno sconto immediato praticato dal fornitore sul prezzo o sul corrispettivo (lo sconto in fattura, previsto

dall'articolo 121, comma 1, lettera a, del DL 34/2020) oppure di cederle a banche o intermediari finanziari in cambio di liquidità (la cessione del credito, lettera b) del medesimo comma). Nel caso del sismabonus acquisti, lo sconto in fattura veniva praticato dall'impresa venditrice direttamente sul prezzo di vendita dell'immobile: l'acquirente pagava quindi un importo inferiore al prezzo pieno, e il costo dell'agevolazione restava a carico dello Stato tramite il credito d'imposta maturato dal venditore o dai soggetti a cui il credito veniva ceduto.

LA PLUSVALENZA “RAFFORZATA” INTRODotta DALLA LEGGE DI BILANCIO 2024

Per contrastare le vendite speculative di immobili ristrutturati con soldi pubblici e mai tassate sull'incremento di valore, la legge di bilancio 2024 (legge 213/2023) ha introdotto nell'articolo 67, comma 1, del Tuir la nuova lettera b-bis). La norma qualifica come reddito diverso, quindi imponibile, la plusvalenza realizzata dalla cessione a titolo oneroso di immobili sui quali il cedente, o chi lo ha preceduto nella proprietà, ha eseguito interventi agevolati con il superbonus dell'articolo 119 del DL 34/2020, conclusi da non più di dieci anni dalla data della cessione. La legge ha anche esteso a questi casi la possibilità di optare, in alternativa alla tassazione ordinaria Irpef, per l'imposta sostitutiva del 26% sulla plusvalenza.

Il correttivo più delicato riguarda però il calcolo della plusvalenza, disciplinato dall'articolo 68, comma 1, del Tuir, anch'esso modificato dalla stessa legge di bilancio. Per gli immobili rientranti nella nuova lettera b-bis), se gli interventi agevolati al 110% sono stati conclusi da non più di cinque anni dalla cessione e per essi sono state esercitate le opzioni per lo sconto in fattura o la cessione del credito, le spese relative a quegli interventi non possono essere sommate al costo di acquisto ai fini del calcolo della plusvalenza. In pratica, chi ha ristrutturato un immobile senza spendere nulla di tasca propria, grazie allo sconto o alla cessione del credito, non può far figurare quella spesa come un costo che riduce la plusvalenza tassabile: il legislatore ha voluto colpire proprio l'incremento di valore che deriva da un intervento pagato interamente dalla collettività.

PERCHÉ IL SISMABONUS ACQUISTI INFRAQUINQUENNALE, SECONDO LE ENTRATE, NON RIENTRA NELLA LETTERA B-BIS

La nuova plusvalenza rafforzata, però, non si applica automaticamente a ogni immobile toccato in qualche modo dal superbonus. L'Agenzia delle entrate, con la risposta a interpello n. 137/2025, ha chiarito che chi acquista un immobile con il super sismabonus acquisti e lo rivende non ricade nella lettera b-bis) dell'articolo 67. Il ragionamento dell'Agenzia è che la “prima cessione” agevolata, quella su cui la norma antielusiva è pensata per incidere, è quella compiuta dall'impresa di costruzione che ha eseguito i lavori e venduto l'immobile al primo acquirente: è in quel passaggio che si è formato il beneficio fiscale collegato ai lavori. La successiva rivendita da parte dell'acquirente finale, secondo le Entrate, non genera quindi la nuova plusvalenza decennale della lettera b-bis), ma può comunque generare la plusvalenza “ordinaria” prevista dalla lettera b) dello stesso articolo 67, quella che si applica da decenni a qualunque cessione di immobile effettuata entro cinque anni dall'acquisto, salvo le esclusioni per gli immobili ricevuti in successione e per quelli adibiti ad abitazione principale per la maggior parte del periodo di possesso. Questo è, in sintesi, il punto fermo che le Entrate avevano già fissato prima della sentenza vicentina: il sismabonus acquisti infraquinquennale resta fuori dal regime decennale rafforzato e ricade nella regola generale, con i criteri di calcolo del costo che valevano prima della riforma del 2024, senza la specifica esclusione dello sconto in fattura dal costo che la legge ha previsto solo per la lettera b-bis).

IL RAGIONAMENTO DELLA CORTE VICENTINA: IL COSTO È SOLO QUELLO DAVVERO SOSTENUTO

Nel caso deciso dalla Corte di Vicenza, il nodo interpretativo era stabilire se la parte di prezzo coperta dallo sconto in fattura potesse essere considerata una spesa inerente all'acquisto e quindi sommata al costo fiscalmente riconosciuto dell'immobile, riducendo così la plusvalenza tassabile. I giudici hanno risposto di no. Nel respingere il ricorso del contribuente, la Corte ha richiamato il criterio di calcolo della plusvalenza introdotto dall'articolo 68 del Tuir per gli immobili superbonus, valorizzando quella che ha definito la ratio del legislatore: evitare che concorrano alla formazione del costo, riducendo l'imposta dovuta, spese relative a interventi che hanno già dato diritto a un'agevolazione pubblica sotto forma di sconto o cessione del credito. Applicando questa stessa logica al caso del sismabonus acquisti, i giudici hanno con-



cluso che il costo rilevante ai fini della plusvalenza è solo quello effettivamente rimasto a carico del contribuente, al netto della parte coperta dallo sconto in fattura.

Sul piano del risultato pratico, la decisione è comprensibile: sarebbe singolare che un acquirente possa ridurre l'imposta dovuta sulla plusvalenza contabilizzando come "suo" costo anche la parte di prezzo che, di fatto, ha pagato lo Stato tramite il credito d'imposta. Il problema è nel percorso argomentativo scelto per arrivarci.

IL NODO APERTO: UNA REGOLA PENSATA PER UN'ALTRA FATTISPECIE

La stessa Agenzia delle entrate, con la risposta a interpello 137/2025, aveva già escluso che il sismabonus acquisti infraquinquennale rientri nella lettera b-bis) dell'articolo 67 del Tuir, riconducendolo invece alla lettera b) e ai criteri di calcolo del costo che valevano prima della riforma del 2024. Se questa lettura è corretta, la specifica esclusione dello sconto in fattura dal costo di acquisto, che l'articolo 68 del Tuir prevede testualmente solo per gli immobili della lettera b-bis), non dovrebbe applicarsi al caso del sismabonus acquisti per via diretta. La Corte di Vicenza, per arrivare comunque a escludere lo sconto dal costo, ha fatto ricorso all'analogia: ha cioè esteso al caso del sismabonus acquisti una regola di calcolo scritta dal legislatore per un'altra fattispecie, quella del superbonus rientrante nella lettera b-bis), giustificandola con la comune finalità antielusiva delle due discipline.

Questo passaggio è delicato per due ragioni. La prima è di metodo: le norme tributarie che stabiliscono un'imposta, o che ne ampliano la base imponibile a svantaggio del contribuente, sono tradizionalmente considerate di stretta interpretazione, proprio perché l'articolo 23 della Costituzione impone che nessuna prestazione patrimoniale possa essere imposta se non in base alla legge. Estendere per analogia, contro il contribuente, una regola scritta per una sola categoria di immobili è un'operazione che buona parte della dottrina tributaria guarda con diffidenza. Un giudice d'appello potrebbe non dividerla. La seconda ragione è pratica. Se la fattispecie del sismabonus acquisti infraquinquennale segue davvero, come dice l'Agenzia, i criteri "previgenti" della lettera b), il tema di fondo, cioè se e come lo sconto in fattura riduca il costo fiscalmente riconosciuto anche fuori dal perimetro della lettera b-bis), avrebbe dovuto essere affrontato con gli strumenti ordinari, cioè con il concetto generale di costo effettivamente sostenuto, già utilizzato in altri contesti dalla prassi dell'amministrazione finanziaria, e non prendendo in prestito una norma scritta per un'altra situazione. Il risultato pratico della sentenza vicentina coincide probabilmente con quello a cui si sarebbe arrivati comunque applicando i principi generali, ma il fondamento giuridico enunciato dai giudici resta esposto a una possibile censura in appello, proprio perché richiama una norma che, per lo stesso caso, l'amministrazione finanziaria ha dichiarato non applicabile.

UN CONTENZIOSO DESTINATO A PROSEGUIRE

Il tema delle plusvalenze sugli immobili toccati dal superbonus e dal sismabonus è, in questa fase, uno dei fronti più mobili della giurisprudenza tributaria di merito. Nei mesi precedenti alla sentenza vicentina, per esempio, la Corte di giustizia tributaria di primo grado di Milano si è occupata di un aspetto diverso ma collegato, stabilendo che l'imposta sulla plusvalenza da cessione di immobili superbonus vada calcolata solo sull'incremento di valore effettivamente riconducibile ai lavori agevolati, e non sull'intera differenza tra prezzo di vendita e prezzo di acquisto. Sono segnali di un contenzioso ancora giovane, nato da una normativa complessa e da distinzioni, come quella tra sismabonus acquisti e superbonus in senso proprio, che nella pratica dei singoli casi non sono sempre agevoli da tracciare. Per la fattispecie specifica del sismabonus acquisti infraquinquennale, la sentenza 250/2026 è una decisione di primo grado, quindi non definitiva: resta aperta la possibilità di un appello che rimetta in discussione, se non il risultato, almeno il fondamento normativo con cui la Corte vicentina lo ha motivato.

COME SI CALCOLA IN PRATICA: UN ESEMPIO NUMERICO

Per capire la portata concreta della questione può essere utile un esempio semplificato, con importi puramente indicativi. Si ipotizzi l'acquisto di un immobile da un'impresa di costruzioni al prezzo di 300.000 euro, con super sismabonus acquisti, di cui 90.000 euro coperti da sconto in fattura praticato dal venditore: l'acquirente versa quindi effettivamente 210.000 euro. Se l'immobile viene rivenduto entro il quinquennio a 340.000 euro, il calcolo della plusvalenza cambia sensibilmente a seconda del costo di acquisto assunto come riferimento.



CRITERIO DI CALCOLO DEL COSTO	COSTO DI ACQUISTO RILEVANTE	PLUSVALENZA TASSABILE
Costo pieno, sconto in fattura incluso (tesi del contribuente, respinta)	300.000 euro	40.000 euro
Costo al netto dello sconto in fattura (criterio applicato dalla Corte di Venezia)	210.000 euro	130.000 euro

La differenza, come si vede, non è marginale: nell'esempio la base imponibile della plusvalenza più che triplica a seconda del criterio adottato. È questo il motivo per cui la qualificazione della fattispecie, lettera b) o lettera b-bis), e il fondamento giuridico con cui si esclude lo sconto in fattura dal costo, non sono dettagli formali, ma incidono direttamente sull'imposta dovuta.

■ COSA DEVONO VERIFICARE ACQUIRENTI, VENDITORI E PROFESSIONISTI

In attesa di sviluppi ulteriori del contenzioso, chi ha acquistato un immobile con il super sismabonus acquisti fruendo dello sconto in fattura e prevede di rivenderlo entro cinque anni dall'acquisto dovrebbe muoversi con cautela. Alcuni punti pratici da tenere presenti:

- ◆ ai fini del calcolo della plusvalenza, è prudente considerare come costo di acquisto solo la parte effettivamente pagata, al netto dello sconto in fattura fruito, così da non esporsi a un accertamento sulla base dell'orientamento espresso dalla Corte vicentina e, prima ancora, dalla stessa Agenzia delle entrate;
- ◆ nel caso deciso dalla Corte vicentina l'Agenzia ha contestato anche la scelta dell'imposta sostitutiva del 26%, sostenendo che alla cessione infraquinquennale del sismabonus acquisti si applicasse la tassazione ordinaria Irpef: non è detto che questa posizione valga in modo automatico per ogni caso analogo, quindi la scelta del regime di tassazione della plusvalenza va verificata caso per caso con un professionista, prima ancora del calcolo del costo;
- ◆ chi ha già versato l'imposta calcolando il costo al lordo dello sconto, e valuta di chiedere un rimborso o di difendersi da un accertamento, deve considerare che l'orientamento più recente della giurisprudenza di merito, pur con un fondamento giuridico ancora discutibile, va nel senso di escludere lo sconto dal costo riconosciuto;
- ◆ conservare sempre la documentazione dell'atto di acquisto con l'indicazione separata del prezzo pieno e della quota coperta dallo sconto in fattura, elemento decisivo per qualunque ricostruzione del costo fiscale in caso di controllo.

Il tema, in definitiva, mostra come la stratificazione delle norme sulle detrazioni edilizie e sui meccanismi alternativi alla detrazione diretta, sconto in fattura e cessione del credito, continui a generare incertezze anche a distanza di anni dall'introduzione delle prime regole, con il rischio concreto che casi molto simili tra loro vengano decisi facendo leva su fondamenti normativi diversi, e non sempre coerenti tra primo e secondo grado di giudizio.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (27/08/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.