

Plusvalenza Superbonus: niente tassazione se i lavori restano incompiuti

SINTESI OPERATIVA

La plusvalenza superbonus rappresenta oggi una delle questioni più delicate per i contribuenti che hanno beneficiato delle agevolazioni fiscali e intendono cedere l'immobile. La normativa prevede infatti una specifica forma di tassazione, ma questa non scatta automaticamente in tutti i casi. Il Superbonus decade anche con il cantiere formalmente aperto ma lavori fermi senza giustificazione tecnica. La mancata presentazione della comunicazione di fine lavori nei termini comporta la perdita automatica dell'agevolazione.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

La **plusvalenza superbonus** rappresenta oggi una delle questioni più delicate per i contribuenti che hanno beneficiato delle agevolazioni fiscali e intendono cedere l'immobile. La normativa prevede infatti una specifica forma di tassazione, ma questa non scatta automaticamente in tutti i casi.



Cosa sapere in un minuto

- ◆ Il Superbonus decade anche con il cantiere formalmente aperto ma lavori fermi senza giustificazione tecnica.
- ◆ La mancata presentazione della comunicazione di fine lavori nei termini comporta la perdita automatica dell'agevolazione.
- ◆ La detrazione diretta scatta solo se non si perfeziona la cessione del credito e al rilascio dell'attestazione finale di conformità.
- ◆ Attenzione alla vendita dell'immobile prima del completamento lavori: possono sorgere problemi di mantenimento del beneficio.
- ◆ La verifica dell'Amministrazione Finanziaria può avvenire anche dopo anni e comportare restituzione del bonus più interessi e sanzioni.
- ◆ Solo le spese documentate (fatture, bonifici, certificazioni) risultano ammissibili ai fini della detrazione.
- ◆ L'atto notarile può essere perfezionato solo dopo la verifica totale degli adempimenti, con il pagamento integrale del prezzo.
- ◆ L'effetto traslativo si verifica solo al pagamento totale, anche in presenza di riserva di proprietà.

QUANDO LA CESSIONE AVVIENE PRIMA DELLA CONCLUSIONE DEFINITIVA

Se la cessione dell'unità immobiliare avviene quando i lavori agevolati non sono ancora terminati nella loro interezza, le regole sulla **plusvalenza superbonus** dell'articolo 67, comma 1, lettera b-bis del Tuir semplicemente non si applicano. Questo principio emerge chiaramente dalla prassi amministrativa più recente.

Il momento della conclusione dei lavori assume quindi un ruolo decisivo. Per stabilire quando un intervento si considera completato, occorre fare riferimento alla documentazione tecnica specifica: la comunicazione di fine lavori per la CILAS oppure la sottoscrizione delle asseverazioni finali per gli interventi antisismici.

I LA CESSAZIONE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA E I SUOI EFFETTI FISCALI

Nella pratica professionale si osserva come spesso i cantieri rimangano formalmente aperti senza che vi sia una reale prosecuzione delle attività. In questi casi, la mancata presentazione della comunicazione finale comporta automaticamente l'impossibilità di considerare concluso l'intervento.

La giurisprudenza ha talvolta interpretato questa disposizione considerando anche gli aspetti sostanziali dell'interruzione. Non è sufficiente che il cantiere sia fisicamente presente se manca l'effettiva prosecuzione dei lavori programmati.

I SOTTOSCRIZIONE DELLE ATTESTAZIONI E TEMPISTICHE OPERATIVE

Il rilascio delle certificazioni tecniche finali rappresenta il punto di svolta per l'applicazione della normativa sulla plusvalenza. Secondo quanto previsto dall'articolo 119 del decreto legge 34/2020, la documentazione deve essere completata entro termini precisi.

È opportuno notare che la mancata compilazione di alcune sezioni della CILAS – come il quadro F relativo agli estremi del titolo abilitativo – può comportare la decadenza dall'agevolazione superbonus. In tal caso, viene meno anche il presupposto per l'applicazione della tassazione speciale sulla cessione.

I DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE E PERFEZIONAMENTO DELL'INTERVENTO

La conclusione formale dell'intervento richiede il deposito presso gli uffici competenti di tutta la documentazione prevista. Questo adempimento assume particolare rilevanza quando si valutano gli effetti fiscali di una eventuale cessione dell'immobile.

Nel caso di interventi complessi che prevedono più fasi realizzative, occorre attendere il completamento dell'intero programma di lavori. Non è sufficiente la conclusione di singoli stati di avanzamento.

I CESSIONE CON RISERVA DI PROPRIETÀ E DILAZIONE NEI PAGAMENTI

Una questione spesso trascurata riguarda le vendite con riserva della proprietà ai sensi dell'articolo 1523 del Codice Civile. In questi casi, l'effetto traslativo si verifica solo al momento del pagamento integrale del corrispettivo pattuito.

Se il saldo definitivo avviene oltre i dieci anni dalla conclusione dei lavori agevolati, la **plusvalenza superbonus** non trova applicazione. Il periodo di osservazione decennale risulta già decorso al momento del trasferimento effettivo della proprietà.

I SUPER SISMABONUS ACQUISTI: REGIME DI ESENZIONE

Gli immobili acquisiti beneficiando del super sismabonus acquisti godono di un trattamento particolare. L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che le cessioni di queste unità non rientrano nel perimetro applicativo della plusvalenza speciale.

La ratio di questa esclusione risiede nel fatto che il beneficio fiscale è stato riconosciuto in fase di acquisto, non per interventi successivamente realizzati dal cedente.

I DECADENZA DALL'AGEVOLAZIONE E CONSEGUENZE SULLA TASSAZIONE

Quando il contribuente perde il diritto al superbonus per omessi adempimenti o irregolarità procedurali, viene meno anche il presupposto per l'applicazione della tassazione sulla plusvalenza. Il collegamento tra beneficio fiscale e regime impositivo speciale è infatti inscindibile.

La decadenza può verificarsi per varie ragioni: mancata compilazione della modulistica, irregolarità nella documentazione tecnica, o inosservanza delle procedure previste. In tutti questi casi, la vendita dell'immobile seguirà le regole ordinarie di determinazione della plusvalenza.



RENT TO BUY E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, disciplinato dall'articolo 23 del decreto legge 133/2014, presenta peculiarità specifiche per quanto riguarda il momento del trasferimento.

La proprietà si trasferisce solo quando viene esercitata l'opzione di acquisto da parte del conduttore. Se tale momento si colloca oltre il decennio dalla conclusione dei lavori, la tassazione speciale non trova applicazione.

Nella casistica comune, questi contratti prevedono durate pluriennali che spesso superano i dieci anni previsti dalla normativa fiscale come periodo di osservazione.



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 (03/10/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO