

Plusvalenza Superbonus parti comuni: tassa solo sul valore dei lavori

SINTESI OPERATIVA

La plusvalenza da Superbonus può essere tassata anche quando i lavori hanno riguardato soltanto le parti comuni condominiali e non l'appartamento venduto. Tuttavia, secondo la sentenza n. 1368/2026 della Corte tributaria di Milano, l'imposta non dovrebbe colpire automaticamente l'intera differenza tra prezzo e costo storico: la base imponibile va ricondotta al solo incremento di valore prodotto dagli interventi agevolati. La tesi offre una possibile difesa, ma è ancora isolata e impone una perizia estimativa rigorosa per sostenere il calcolo.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

La Corte di giustizia tributaria di primo grado di Milano, con sentenza n. 1368/2026 del 1° aprile, ha affrontato per la prima volta la questione della tassazione delle plusvalenze da Superbonus in un caso in cui i lavori avevano riguardato esclusivamente le parti comuni del condominio, senza alcun intervento diretto sull'appartamento venduto. I giudici hanno riconosciuto che il presupposto impositivo introdotto dalla legge di Bilancio 2024 – la nuova lettera b-bis dell'art. 67 del TUIR – può scattare anche in queste situazioni, come d'altronde aveva già chiarito l'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 13/E del 2024. Il punto dirompente della pronuncia sta però altrove: la base imponibile non può coincidere con l'intera differenza tra prezzo di vendita e costo storico, ma deve essere delimitata alla sola quota di incremento di valore effettivamente riconducibile agli interventi agevolati. Una tesi fondata sul principio di capacità contributiva, che apre spazi difensivi concreti, ma che richiede un impianto probatorio rigoroso – a partire da una perizia estimativa seria – e che resta non ancora consolidata, essendo una decisione isolata di primo grado.

IL PUNTO DELLA CONTROVERSIA

Il caso nasce dalla vendita di un immobile inserito in un edificio condominiale sul quale erano stati eseguiti interventi agevolati con Superbonus. L'unità ceduta non era stata interessata da lavori diretti: nessun intervento trainato all'interno dell'appartamento, almeno per quanto emerge dalla ricostruzione della vicenda. Le opere avevano riguardato il fabbricato, quindi le parti comuni.

In sede di rogito il contribuente aveva versato l'imposta sostitutiva del 26% sulla plusvalenza. Poi ha chiesto il rimborso, sostenendo che la nuova disciplina non potesse operare perché l'intervento non aveva inciso in modo diretto sull'unità immobiliare venduta. L'Agenzia delle Entrate ha opposto silenzio-rifiuto. Da qui il contenzioso.

Il tema non è marginale. Nei condomini il Superbonus ha spesso riguardato cappotti termici, coperture, facciate, impianti centralizzati, opere strutturali e altri interventi sulle parti comuni. Il proprietario che vende un singolo appartamento si trova quindi davanti a una domanda pratica: la plusvalenza è tutta tassabile o solo in parte?

LA NORMA: ART. 67, LETT. B-BIS, DEL TUIR

La legge di Bilancio 2024 (art. 1, commi 64-66, legge n. 213/2023) ha inserito nell'art. 67, comma 1, del TUIR la lettera b-bis. La norma considera redditi diversi le plusvalenze realizzate con la cessione a titolo oneroso di immobili sui quali il cedente, o altri aventi diritto, abbiano eseguito interventi agevolati con Superbonus ai sensi dell'art. 119 del DL n. 34/2020, conclusi da non più di dieci anni al momento della vendita.

La disciplina si applica dal 1° gennaio 2024. Non guarda solo al Superbonus al 110%: il perimetro, secondo la lettura amministrativa, comprende anche le aliquote ridotte del 90%, del 70% e del 65%, purché si tratti di interventi riconducibili al Superbonus. Non rileva neppure, ai fini dell'astratta applicazione della norma, che il beneficio sia stato usato in dichiarazione oppure tramite cessione del credito o sconto in fattura.

Restano fuori due ipotesi espressamente previste: gli immobili acquisiti per successione e gli immobili adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione. Se tra acquisto e vendita è passato meno di un decennio, il confronto va fatto su quel periodo più breve.

LA POSIZIONE DELL'AGENZIA

La circolare n. 13/E del 13 giugno 2024 ha dato una lettura estensiva del presupposto. Per l'Agenzia, la nuova plusvalenza può emergere anche quando la singola unità si trova in un edificio nel quale sono stati realizzati interventi Superbonus sulle parti comuni. In sostanza, non serve che l'appartamento sia stato oggetto di lavori interni: è sufficiente che siano stati eseguiti interventi ammessi al Superbonus sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte l'unità ceduta.

Il ragionamento è chiaro: i lavori condominiali possono aumentare il valore di mercato delle singole unità. Un cappotto termico, una riqualificazione energetica dell'edificio o un intervento antisismico non restano confinati alle mura comuni, ma si riflettono sull'appartamento, sul suo prezzo e sulla sua commerciabilità.

Questa impostazione, però, lascia aperto un problema. Se i lavori incidono solo in parte sul valore dell'unità, è corretto tassare l'intera differenza tra prezzo di vendita e costo storico? La CGT di Milano risponde di no. Ed è qui che la sentenza diventa interessante.

LA LETTURA DEI GIUDICI MILANESI

La Corte non nega in radice l'applicabilità della disciplina quando i lavori riguardano le parti comuni. Anzi, riconosce che tali interventi possono incidere sul valore delle singole unità immobiliari. Il passaggio decisivo è un altro: la base imponibile deve essere proporzionata alla ricchezza effettivamente prodotta dagli interventi agevolati.

Il collegio richiama, in sostanza, il principio di capacità contributiva. Non può essere tassato come "plusvalenza da Superbonus" tutto l'aumento di prezzo maturato nel tempo, se solo una frazione di tale incremento dipende dai lavori condominiali. Una parte del maggior valore potrebbe dipendere dal mercato, dalla zona, dall'inflazione immobiliare, da migliorie pregresse, dalla scarsità dell'offerta o da caratteristiche proprie dell'appartamento.

La conseguenza pratica è netta. Quando l'intervento agevolato riguarda solo le parti comuni, l'imposta sostitutiva del 26% va applicata nei limiti dell'incremento di valore imputabile a quei lavori – non sull'intera plusvalenza calcolata in modo puramente aritmetico. Almeno secondo questa prima lettura giurisprudenziale, che resta isolata e non ancora consolidata.

IL NODO TRA IMPONIBILITÀ E QUANTIFICAZIONE

Occorre distinguere bene due piani. Il primo riguarda l'imponibilità: la vendita entra o non entra nel perimetro dell'art. 67, comma 1, lett. b-bis, del TUIR? Il secondo riguarda la quantificazione: una volta entrata nel perimetro, quanta plusvalenza è davvero collegata al Superbonus?

L'Agenzia tende a risolvere con ampiezza il primo piano. I giudici milanesi intervengono soprattutto sul secondo. Non dicono che i lavori condominiali siano irrilevanti: dicono che non possono trascinare dentro la tassazione ogni euro di incremento maturato tra acquisto e vendita.

È una differenza sottile, ma decisiva nella prassi notarile e difensiva. Il contribuente non può limitarsi a dire: "i lavori erano sulle parti comuni, quindi non pago". Questa tesi è fragile. Può però sostenere, con prove adeguate, che l'aumento di valore attribuibile al Superbonus è inferiore alla plusvalenza complessiva.

COME CAMBIA IL CALCOLO

La regola generale dell'art. 68 del TUIR determina la plusvalenza come differenza tra corrispettivo percepito e prezzo di acquisto o costo di costruzione, aumentato dei costi inerenti. Per le plusvalenze da Superbonus sono previste regole specifiche sul trattamento dei costi relativi agli interventi agevolati.



Quando il Superbonus al 110% è stato fruito con sconto in fattura o cessione del credito, e la cessione avviene entro cinque anni dalla conclusione dei lavori, le spese agevolate non incrementano il costo fiscalmente riconosciuto. Se la vendita avviene dopo cinque anni, ma entro il decimo, si considera solo il 50% delle spese Superbonus. Nella prassi, questo meccanismo può aumentare in modo sensibile la plusvalenza imponibile.

Vale poi una precisazione rilevante, che discende dallo studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 15-2024/T: le spese sostenute sulle *parti comuni* non sono riferibili direttamente al bene ceduto e pertanto, secondo questa lettura, non incrementerebbero comunque il costo fiscalmente riconosciuto ai sensi dell'art. 68 TUIR. Si tratta di un aspetto non ancora risolto in modo univoco, ma che pesa nella costruzione della difesa.

La sentenza milanese aggiunge un filtro ulteriore. Non interviene tanto sul costo delle spese Superbonus, quanto sul rapporto tra lavori comuni e aumento di valore dell'unità venduta. Se l'intervento condominiale ha generato solo una quota del maggior prezzo, la tassazione sostitutiva dovrebbe fermarsi a quella quota.

PROFILO	LETTURA AMMINISTRATIVA	LETTURA DELLA CGT DI MILANO
Lavori solo su parti comuni	Rilevano ai fini della possibile plusvalenza da Superbonus	Rilevano, ma non giustificano da soli la tassazione integrale
Unità senza lavori trainati	La plusvalenza può comunque emergere se il fabbricato è agevolato	Serve isolare il maggior valore davvero attribuibile ai lavori comuni
Base imponibile	Si applicano le regole ordinarie e speciali degli artt. 67 e 68 TUIR	La base va delimitata alla ricchezza collegata agli interventi agevolati
Prova	Centrale la documentazione fiscale e condominiale dei lavori	Diventa centrale anche una stima tecnica dell'incremento di valore

UN ESEMPIO PRATICO

Si consideri un appartamento acquistato nel 2015 per 170.000 euro e venduto nel 2026 per 245.000 euro. Il condominio ha eseguito lavori Superbonus sulle sole parti comuni, conclusi nel 2023, con sconto in fattura. Nessun intervento è stato realizzato all'interno dell'unità.

Poiché la vendita avviene entro cinque anni dalla conclusione dei lavori fruiti con sconto in fattura, le spese Superbonus non incrementano il costo fiscalmente riconosciuto. Il costo di acquisto rimane pari a 170.000 euro. Il differenziale imponibile in via ordinaria sarebbe quindi pari a 75.000 euro, con un'imposta sostitutiva del 26% di 19.500 euro.

Seguendo la tesi della CGT di Milano, se una perizia stima in 24.000 euro l'effetto dei lavori condominiali sul valore dell'appartamento – mentre il resto dell'incremento deriva dall'andamento del mercato locale, dalla posizione e da altri fattori estranei al Superbonus – l'imposta sostitutiva andrebbe calcolata su 24.000 euro, con un prelievo di 6.240 euro. La differenza è evidente. Ed è proprio per questo che la questione arriverà, con ogni probabilità, anche in altri giudizi.

NOTA OPERATIVA & ATTENZIONE

Attenzione alla prova. La tesi della plusvalenza limitata non regge con una semplice dichiarazione del venditore o dell'amministratore. Serve documentazione tecnica: una perizia estimativa, confronti di mercato, stato dell'immobile prima e dopo i lavori, riparto condominiale, pratica Superbonus e data di fine lavori diventano elementi essenziali.

COSA DEVE FARE CHI VENDE

Il primo controllo riguarda la data di conclusione dei lavori. Il termine decennale decorre da lì, non dalla data di acquisto dell'immobile. Questo è un passaggio che nella prassi viene ancora confuso: un appartamento acquistato molti anni prima può comunque generare la nuova plusvalenza se i lavori Superbonus si sono chiusi da meno di dieci anni.

Il secondo controllo riguarda le cause di esclusione. Se l'immobile proviene da successione, la disciplina della lettera b-bis non opera. Se è stato abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte del periodo rilevante,

la cessione resta fuori. Qui servono residenza anagrafica, utenze, uso effettivo e coerenza documentale: non basta una formula generica nel rogito.

Il terzo controllo riguarda il tipo di lavori. Occorre separare le opere sulle parti comuni da eventuali interventi trainati eseguiti nella singola unità. La difesa fondata sulla "plusvalenza delimitata" è più forte quando l'appartamento non ha ricevuto lavori diretti. Si indebolisce se l'unità è stata oggetto di sostituzione infissi, impianti, schermature o altri interventi agevolati.

IL RUOLO DEL NOTAIO E DEL PERITO

Il notaio presidia l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 26%, se richiesta in atto. Non può però trasformarsi nel valutatore tecnico dell'incremento di valore prodotto dai lavori condominiali. Quel passaggio richiede competenze estimative e, spesso, una perizia dedicata.

Nella pratica il fascicolo dovrebbe contenere almeno: delibere condominiali, SAL, asseverazioni, comunicazioni ENEA quando rilevanti, riparti millesimali, documenti sull'opzione per sconto o cessione, data di fine lavori, provenienza dell'immobile, uso come abitazione principale e stima dell'incremento di valore attribuibile agli interventi.

La perizia non deve essere costruita a posteriori con numeri comodi. Deve spiegare il metodo: comparables ante e post lavori, valori OMI come dato di contesto, caratteristiche energetiche, classe dell'edificio, stato manutentivo e andamento del mercato locale. Più la stima è analitica, più diventa spendibile in caso di controllo o rimborso.

RIMBORSO DELL'IMPOSTA GIÀ PAGATA

Il caso deciso a Milano nasce proprio da una richiesta di rimborso dell'imposta sostitutiva versata. Questo apre un tema operativo per chi, in passato, ha pagato il 26% sull'intera plusvalenza in presenza di soli lavori condominiali. La sentenza offre un argomento difensivo, non una garanzia automatica.

Chi valuta l'istanza deve ricostruire la base imponibile corretta e dimostrare l'eccedenza versata. In assenza di una stima credibile dell'incremento imputabile ai lavori comuni, il rimborso rischia di diventare una domanda debole. L'Agenzia, con ogni probabilità, continuerà a difendere la propria impostazione finché non interverranno pronunce di secondo grado o di Cassazione.

Va considerato anche il profilo dei termini. L'istanza di rimborso segue le regole generali applicabili ai versamenti non dovuti. Prima di agire, conviene verificare data del rogito, data del pagamento, titolo del versamento e documentazione disponibile.

I LIMITI DELLA SENTENZA

La pronuncia è favorevole al contribuente, ma non va letta come una cancellazione della plusvalenza da Superbonus nei condomini. La CGT di Milano non esclude la rilevanza dei lavori sulle parti comuni: piuttosto, pretende una tassazione misurata sull'effettivo arricchimento collegato a quei lavori.

Il punto debole, sul piano applicativo, è l'assenza di un criterio normativo espresso per misurare tale quota. La legge parla di plusvalenza realizzata mediante cessione di immobili interessati da Superbonus; l'art. 68 offre una formula di calcolo, ma non prevede – almeno in modo testuale – una scomposizione estimativa tra incremento da mercato e incremento da interventi agevolati.

Proprio qui si aprirà il confronto. Da una parte, il principio di capacità contributiva spinge a evitare una tassazione eccessiva. Dall'altra, l'Amministrazione potrebbe sostenere che la norma abbia scelto una presunzione ampia, collegata alla vendita dell'immobile interessato dai lavori. La partita non è chiusa.

LA LINEA PRUDENTE PER PROFESSIONISTI

Per i professionisti, la strada più solida non è negare il problema, ma governarlo. In ogni vendita infradecennale post Superbonus occorre aprire una scheda di verifica: prima si controllano le esclusioni, poi si analizzano lavori, modalità di



fruizione del bonus e data di chiusura, infine si valuta se vi sia spazio per una quantificazione ridotta.

Quando i lavori sono solo condominiali, la sentenza milanese suggerisce di non accettare meccanicamente la tassazione sull'intero differenziale. Però serve un impianto probatorio serio. Senza perizia, il contribuente rischia di avere ragione in teoria e torto in pratica.

Il punto da comunicare al cliente è semplice: la plusvalenza da Superbonus non si cancella perché il cappotto è condominiale. Può però essere ridotta se si dimostra che il maggior valore tassabile è solo quello generato dai lavori agevolati. Una distinzione tecnica, ma decisiva.

SINTESI OPERATIVA

DOMANDA DA PORSI	RISPOSTA OPERATIVA
I lavori Superbonus sono conclusi da più di dieci anni?	Se sì, la nuova plusvalenza ex art. 67, lett. b-bis, non opera
L'immobile deriva da successione?	Se sì, opera l'esclusione prevista dalla norma
È stato abitazione principale?	Serve verificare il periodo prevalente e la prova dell'uso effettivo
I lavori sono solo sulle parti comuni?	La plusvalenza può emergere, ma si può sostenere la tassazione limitata
Esiste una perizia sull'incremento di valore?	È il documento più importante per difendere una base ridotta

Il principio che esce dalla decisione milanese è ragionevole: il Fisco può tassare la ricchezza prodotta dal Superbonus, non un incremento di valore che nasce da cause diverse. Ma la ragionevolezza, da sola, non basta. Va tradotta in numeri, documenti e metodo.



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 (01/07/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



STUDIO PIZZANO

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

5