

SUPERBONUS E CESSIONE DELL'IMMOBILE: TASSABILE ANCHE IL BENEFICIO DERIVANTE DA LAVORI SULLE PARTI COMUNI, MA NON L'INCREMENTO DI VALORE DOVUTO AL DECORSO DEL TEMPO

- Sentenza del 23/03/2026, dep. il 01/04/2026, n. 1368 della Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Milano, Sez. 4

Composizione

- Pres. Nocerino
- Rel. Martinelli

178 TRIBUTI ERARIALI DIRETTI - 507 REDDITI DIVERSI - IN GENERE - TRIBUTI ERARIALI DIRETTI - IMPOSTA SUL REDDITO DELLE PERSONE FISICHE (I.R.P.E.F.) (TRIBUTI POSTERIORI ALLA RIFORMA DEL 1972) - REDDITI DIVERSI - IN GENERE

IRPEF – Tassazione plusvalenze immobiliari – Immobile oggetto di intervento agevolato con “superbonus” – Applicabilità – Limiti – Incremento di valore attribuibile all'intervento – Ordinaria rivalutazione nel tempo – Esclusione.

Massima

In tema di plusvalenze immobiliari derivanti dalla cessione di immobili interessati dagli interventi agevolati dal c.d. “Superbonus”, l'art. 67, comma 1, lett. b-bis), del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, introdotto dall'art. 1, comma 64, della l. 30 dicembre 2023, n. 213, trova applicazione anche nell'ipotesi in cui gli interventi agevolati di cui all'art. 119 del d.l. 19 maggio 2020, n. 34, conv. con modif. dalla l. 17 luglio 2020, n. 77, abbiano interessato esclusivamente le parti comuni dell'edificio condominiale nel quale è ubicata l'unità immobiliare ceduta, atteso che anche tali opere sono idonee ad accrescere il valore economico e di mercato delle singole proprietà esclusive. Tuttavia, in ossequio al principio di capacità contributiva di cui all'art. 53 Cost., la plusvalenza imponibile deve essere determinata isolando l'effettivo incremento patrimoniale causalmente riconducibile agli interventi agevolati e depurandola della quota di maggior valore derivante dal mero decorso del tempo e dalle ordinarie dinamiche del mercato immobiliare, non potendo essere assoggettata a tassazione una componente reddituale priva di collegamento con il beneficio fiscale conseguito. (In applicazione di tale principio, la Corte ha ritenuto che la base imponibile andasse commisurata all'effettivo vantaggio economico imputabile alle spese agevolate riferibili all'unità immobiliare ceduta, con esclusione degli incrementi di valore non direttamente correlati agli interventi realizzati).

Rif. Normativi

- D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, art. 67, com. 1 lett. b-bis
- Cost., art. 53
- Non si rinvencono precedenti in termini.

Anno pubb.

- 2026