



Lunedì 08/09/2025

Più tempo per trasferire la residenza su immobili Superbonus: si applica la sospensione Covid

A cura di: Notaio Gianfranco Benetti

Risposta ad interpello n. 230/2025.

L'€ esecuzione di lavori agevolati dal superbonus può portare cattive sorprese all'acquirente dell'immobile se intende rivenderlo. Se non vi ha risieduto per la maggior parte del tempo si troverà soggetto ad imposta sulla differenza tra prezzo di acquisto e di vendita che, se pagata al rogito tramite il notaio del 26 per cento, se no rientra, con probabili maggiori aliquote, nei redditi diversi (art. 67 lett. b-bis DPR 917/1986). Seppure con alcuni eccessi, si è voluto far tornare la plusvalenza realizzata alla collettività, che ne aveva sostanzialmente sostenuto i costi.

Con spirito più benevolo, invece, l'acquirente è stato avvantaggiato se l'immobile oggetto di superbonus costituisce la sua prima casa, perché in tal caso il termine per trasferirvi la residenza, per ottenere le agevolazioni, non è di 18 (art. 1, Tariffa I, nota II bis, c. 1, lett. a, DPR 131/1986), ma di 30 mesi (art. 119 c. 10 ter, DL 19 maggio 2020, n. 34, conv. in L. 17 luglio 2020 n. 77), per consentirgli di ultimare i lavori e le procedure burocratiche.

Con la risposta ad interpello n. 230/2025 del 3 settembre, l'Agenzia ha inoltre confermato che anche a questo termine si applica la sospensione prevista dalla normativa emergenziale per affrontare i ritardi e i disagi legati alla pandemia, che, dopo numerosi rinvii (art. 24 DL 24/2020 conv. in L. 40/2020: dal 23 febbraio 2020 al 31 marzo 2023; art. 3 c. 10 quinquies DL 198/2022 conv. in L. 147/2023: dal 1 aprile 2020 al 31 marzo 2022), ha congelato i termini dal 23 febbraio 2020 al 30 ottobre 2023.

Il termine di 30 mesi riprende quindi a decorrere dal 31 ottobre 2023 e, come l'istante, chi aveva comprato nel 2021 avrà tempo sino al 2026 per trasferire la residenza, senza perdere le agevolazioni per la prima casa e quelle per il superbonus.

Sempre che nel frattempo l'art. 119 comma 10 ter del DL 34/2020 non venga abrogato, considerato che il termine di 30 mesi non è stato previsto nel Testo Unico delle imposte indirette approvato con D.Lgs 1 agosto 2025, n. 123 (TU), e che potrebbe ritenersene esaurita la ratio, anche se non risulta al momento tra quelle abrogate (art. 204 TU). Ma per la sua entrata in vigore, il 1 gennaio 2026 (art. 205 TU), c'è ancora tempo...

Notaio Gianfranco Benetti