

Spett.li Clienti

Oggetto: plusvalenza tassata per la cessione di immobili che hanno beneficiato del superbonus 110%

Il comma 64 dell'art. 1 della Legge 30.12.2023, n. 213 (Legge di Bilancio 2024) ha apportato una serie di modifiche agli artt. 67 (Redditi diversi) e 68 (Plusvalenze) del TUIR.

In particolare, è stato modificato l'articolo 67, primo comma, del TUIR mediante l'aggiunta della lettera b-bis), la quale include tra i redditi diversi le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito gli interventi agevolati dal c.d. Superbonus di cui all'articolo 119 del Decreto Legge 19.05.2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla Legge 17.07.2020, n. 77, che si siano conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione, esclusi gli immobili acquisiti per successione e quelli che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo.

In altri termini, per effetto della descritta modifica alla disciplina dei redditi diversi, si prevede che quanto previsto dall'articolo 67, primo comma, lett. b), del TUIR, secondo cui costituiscono plusvalenze imponibili quelle derivanti dalle cessioni di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, si applica solo alle ipotesi diverse da quelle riconducibili a quelle sopra descritte.

La nuova disposizione applica alle cessioni poste in essere a decorrere dal 1° gennaio 2024 (art. 1, comma 66 della Legge n. 213/2023).

Determinazione della plusvalenza

Per effetto della modifica apportata all'art. 68, primo comma, del TUIR, la plusvalenza relativa agli immobili su cui siano stati eseguiti gli interventi agevolati dal c.d. Superbonus è determinata dalla differenza tra il corrispettivo percepito nel periodo d'imposta e il prezzo d'acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo e, in presenza di immobili acquisiti per donazione, si assume come prezzo di acquisto o costo di costruzione quello sostenuto dal donante.

Si prevede, tuttavia, che, per gli immobili in esame, ai fini della determinazione dei costi inerenti al bene, nel caso in cui gli interventi si siano conclusi da non più di cinque anni all'atto della cessione, non si tiene conto delle spese relative a tali interventi, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110% e siano state esercitate le opzioni di cessione del credito o sconto in fattura praticato dal fornitore, di cui all'articolo 121, primo comma, lett. a) e b), del citato D.L. n. 34 del 2020.

Studio Pisciotta



Sede di Palermo
Via Stefano Turr, 38
90145 Palermo
Tel +39 091 60 90 036

Sede di Roma
Via C. Colombo, 456
00145 Roma
+39 06 58 17 225

pecstudiopisciotta@studiopisciotta.it
studiopisciotta@studiopisciotta.com
www.studiopisciotta.com

C.F. PSCNGL74H27G273R
P.I. 04848330827
IBAN Crédit Agricole IT27W0623004602000015086404
IBAN Igea Digital Bank IT43S05290320000000232623

Nel caso in cui gli interventi agevolati si siano conclusi da più di cinque anni all'atto della cessione, nella determinazione dei costi inerenti al bene si tiene conto del 50% di tali spese, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110% e siano state esercitate le menzionate opzioni.

Per gli stessi immobili, acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre cinque anni, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, determinato ai sensi delle disposizioni precedentemente descritte, è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

A tali plusvalenze può applicarsi l'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito, nella misura del 26%, come previsto dall'articolo 1, comma 496, della Legge n. 266 del 2005, nel caso di caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni (art. 1, comma 65, della Legge n. 213/2023). L'Agenzia delle Entrate, attraverso la circolare n. 13/E/2024, ha fornito chiarimenti sulla nuova ipotesi di plusvalenza immobiliare imponibile, che riguarda le cessioni di immobili che sono stati soggetti a interventi agevolati inclusi nel cosiddetto Superbonus introdotto dalla Legge di Bilancio 2024.

In particolare, le plusvalenze realizzate tramite la vendita a pagamento di beni immobili, per i quali il venditore o altri aventi diritto hanno effettuato interventi agevolati con il Superbonus conclusi entro dieci anni dalla vendita, sono state inserite nella categoria dei redditi diversi di cui agli articoli 67 e 68 del D.P.R. n. 917/1986.

Sono esclusi da questa normativa gli immobili ereditati e quelli che sono stati utilizzati come residenza principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni precedenti alla cessione, o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo.

Nella circolare del 13 giugno 2024, n. 13/E, l'Agenzia delle Entrate analizza gli aspetti pratici della nuova normativa, fornendo dettagli non solo sui profili soggettivi, ma anche su quelli oggettivi.

Soggetti interessati

Cedente di immobili con lavori da Superbonus conclusi da non più di 10 anni, anche se il soggetto che ha fruito dell'agevolazione è un altro (es. conduttore, comodatario, familiare convivente, ecc.).

Tipologia di interventi effettuati

Gli interventi (trainanti o trainati) eseguiti sull'immobile soggetto alla cessione non influiscono sulla tassazione; in altre parole, non è necessario, ai fini della verifica del presupposto impositivo, che sulla singola unità immobiliare siano stati effettuati anche interventi trainati, ma è sufficiente la

Studio Pisciotta



Sede di Palermo
Via Stefano Turr, 38
90145 Palermo
Tel +39 091 60 90 036

Sede di Roma
Via C. Colombo, 456
00145 Roma
+39 06 58 17 225

pecstudiopisciotta@studiopisciotta.it
studiopisciotta@studiopisciotta.com
www.studiopisciotta.com

C.F. PSCNGL74H27G273R
P.I. 04848330827
IBAN Crédit Agricole IT27W0623004602000015086404
IBAN Igea Digital Bank IT43S0502903200000000232623

circostanza che siano stati effettuati interventi ammessi al Superbonus sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare ceduta a titolo oneroso.

Momento in cui si determina la plusvalenza

La plusvalenza si ottiene solamente in relazione alla prima cessione a titolo oneroso, al momento della quale i lavori devono essere stati completati non più di dieci anni prima e non anche alle eventuali successive cessioni dell'immobile.

Per determinare il momento a partire dal quale decorrono i dieci anni, cioè la data di completamento dei lavori, è necessario fare riferimento, in linea di principio, alle abilitazioni amministrative o alle comunicazioni richieste dalla normativa urbanistica e dai regolamenti edilizi vigenti.

Come si calcola la plusvalenza

Differenza tra il corrispettivo ottenuto durante il periodo d'imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo correlato al bene stesso.

Nel caso di cessione di beni immobili acquisiti per donazione, si considera come prezzo di acquisto o costo di costruzione quello sostenuto dal donante.

Determinazione del costo inerente al bene

Le regole cambiano a seconda che tra la data di conclusione degli interventi agevolati e la data di cessione dell'immobile siano trascorsi non più di cinque anni o più di cinque anni

Tempo intercorso non più di 5 anni

Le spese non vengono imputate ad un aumento del prezzo di acquisto (o costo di costruzione) dell'immobile se si verificano contemporaneamente le seguenti condizioni:

A) l'intervento agevolato ha portato a beneficiare del Superbonus al 110%, ma non anche nel caso di fruizione dell'agevolazione nelle diverse (e inferiori) misure;

B) sono state esercitate le opzioni per lo sconto in fattura offerto dal fornitore o per la cessione del credito d'imposta.

Nel caso in cui per lo stesso immobile si sia beneficiato dell'incentivo in parte al 110% e in parte in misura inferiore (ad esempio 70%), l'irrilevanza delle spese relative agli interventi agevolati si applicherà solo alle spese che hanno dato luogo all'incentivo nella misura del 110%.

Studio Pisciotta



Sede di Palermo
Via Stefano Turr, 38
90145 Palermo
Tel +39 091 60 90 036

Sede di Roma
Via C. Colombo, 456
00145 Roma
+39 06 58 17 225

pecstudiopisciotta@studiopisciotta.it
studiopisciotta@studiopisciotta.com
www.studiopisciotta.com

C.F. PSCNGL74H27G273R
P.I. 04848330827
IBAN Crédit Agricole IT27W0623004602000015086404
IBAN Igea Digital Bank IT43S0502903200000000232623

Tempo trascorso più di 5 anni

Se si è fruito dell'incentivo nella misura del 110% e sono state esercitate le opzioni per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, le spese sostenute riguardanti gli interventi agevolati, possono essere riconosciute nella misura pari al 50%, a incremento del prezzo di acquisto (o costo di costruzione) del bene.

Possibilità di opzione per l'imposta sostitutiva

Sulle plusvalenze riguardanti la cessione "infradecennale" d'immobili che sono stati interessati dagli interventi ammessi al Superbonus, può essere applicata l'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito nella misura del 26%

29 luglio 2024

Avv. Dott. Angelo Pisciotta

Studio Pisciotta



Sede di Palermo
Via Stefano Turr, 38
90145 Palermo
Tel +39 091 60 90 036

Sede di Roma
Via C. Colombo, 456
00145 Roma
+39 06 58 17 225

pecstudiopisciotta@studiopisciotta.it
studiopisciotta@studiopisciotta.com
www.studiopisciotta.com

C.F. PSCNGL74H27G273R
P.I. 04848330827
IBAN Crédit Agricole IT27W0623004602000015086404
IBAN Igea Digital Bank IT43S0502903200000000232623