



Studio De Gregorio

COMMERCIALISTI E REVISORI LEGALI
www.studiodegregorio.info

Alla c.a.

Egr. Sigg.

CLIENTI IN INDIRIZZO

27 DICEMBRE 2023

CIRCOLARE CLIENTI 2023 NR. 40

OGGETTO: CESSIONE DI FABBRICATI NEI 10 ANNI DAI LAVORI SUPERBONUS CON PLUSVALENZA

1. PREMESSA

Il testo del disegno di legge di bilancio approvato dal Senato conferma la novità riguardante il realizzo di una **plusvalenza** imponibile tra i redditi diversi in caso di cessione di immobili sui quali sono stati realizzati interventi con il c.d. "superbonus" che si sono conclusi da non più di 10 anni all'atto della cessione.

A decorrere dal 1° gennaio 2024, infatti, rientrano tra i **redditi diversi** le plusvalenze realizzate dalla cessione di immobili sui quali sono stati realizzati interventi con il superbonus, di cui all'art. 119 del DL 34/2020, che si sono conclusi da non più di 10 anni all'atto della cessione. Aggiungendo la lett. b-bis) all'art. 67 comma 1 del TUIR viene previsto che rientrino 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" con il superbonus, di cui all'art. 119 del DL 34/2020, "che si siano conclusi da **non più di dieci anni** all'atto della cessione".

Ai sensi della norma in argomento, in pratica, nei successivi 10 anni dalla fine dei lavori agevolati con il superbonus, la vendita di immobili, diversi da quelli di cui si dirà, è **rilevante** ai fini delle imposte sui redditi. Ciò dovrebbe valere nel caso in cui siano stati effettuati interventi per i quali si è beneficiato del superbonus a prescindere dalla sua misura (110%, 90%, 70% o 65%) e a prescindere dal fatto che la detrazione sia stata fruita nella sua forma naturale direttamente nella dichiarazione dei redditi o che si sia optato per la sua cessione o per lo sconto sul corrispettivo, di cui all'art. 121 del DL 34/2020.

Sono esplicitamente 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



Via Buniva, 63 (Galleria del Cinema)
10064 Pinerolo (TO)



Corso Vinzaglio, 2
10121 Torino (TO)



Via Antonio Salandra, 18
00145 Roma (RM)

alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a cinque anni, per la maggior parte di tale periodo”.

Affinché l'unità immobiliare ceduta possa essere considerata abitazione principale, quindi, non sembra rilevare l'utilizzo fatto dal detentore della medesima unità (si veda “Dalla plusvalenza post superbonus salvi gli immobili avuti per successione” del 6 novembre 2023).

2. DA TENERE A MENTE: IL CALCOLO DEI COSTI INERENTI

Per il calcolo della plusvalenza, il disegno di legge di bilancio 2024 prevede regole diverse con riguardo alle modalità di determinazione dei **costi inerenti** l'unità immobiliare ceduta sulla quale sono stati effettuati gli interventi agevolati con il superbonus.

- Modificando l'art. 68 comma 1 del TUIR, infatti, viene stabilito che: se gli interventi superbonus sono **conclusi** da non più di 5 anni all'atto di 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 relativo alla detrazione spettante o dello “sconto sul corrispettivo”, di cui all'art. 121 comma 1 lett. a) e b) del DL 34/2020;
- se gli interventi superbonus sono conclusi da **più di 5 anni**, ma **entro i 10 anni** all'atto di cessione, si tiene conto del 50% delle spese se si è fruito dell'agevolazione nella misura del 110% e se sono state esercitate le suddette opzioni di cessione o sconto.

Ad esempio, si ipotizzi pari a 100.000 euro il costo di acquisto di un immobile (non abitazione principale) sul quale, nel corso del 2021, sono stati effettuati interventi con il superbonus del 110% per un importo di 160.000 euro per i quali si è optato per lo sconto sul corrispettivo.

Se entro 5 anni dal termine dei lavori l'immobile viene ceduto per 300.000 euro, la plusvalenza sarà pari a 200.000 euro (determinata dalla differenza tra 300.000 e 100.000 euro).

Se il medesimo immobile viene ceduto dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori, ma entro i 10 anni, la plusvalenza tassata sarà pari a 120.000 euro [300.000 euro – (100.000 euro + 80.000 euro)].

Rimane fermo che per gli stessi immobili acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre 5 anni, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, come sopra determinato, è **rivalutato** in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Alle suddette plusvalenze risulta possibile applicare l'**imposta sostitutiva dell'IRPEF del 26%**, di cui all'art. 1 comma 496 della L. 266/2005.



Studio De Gregorio

COMMERCIALISTI E REVISORI LEGALI
www.studiodegregorio.info

La norma **non consente** di comprendere chiaramente se gli immobili oggetto solo di interventi “*trainanti*” sulle parti comuni (condominiali e non) rientrino o meno nella nuova ipotesi di tassazione in caso di vendita della singola unità immobiliare sulla quale non sono stati effettuati interventi “*trainati*”. Al riguardo si attendono chiarimenti ufficiali.

Si resta a disposizione per ogni chiarimento.
Cordiali saluti.

p. Studio DE GREGORIO COMM. ASS.TI
(dott. Alberto DE GREGORIO)



Via Buniva, 63 (Galleria del Cinema)
10064 Pinerolo (TO)



Corso Vinzaglio, 2
10121 Torino (TO)



Via Antonio Salandra, 18
00145 Roma (RM)