STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

LA CESSIONE DI IMMOBILI POST SUPERBONUS: GUIDA COMPLETA ALLE PLUSVALENZE IMMOBILIARI

Pubblicato il14 Giugno 2024 di Sabatino Pizzano

Con l'introduzione della nuova lettera b-bis) nell'articolo 67, comma 1 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR), le plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili sui quali sono stati eseguiti interventi agevolati dal Superbonus 110% di cui all'articolo 119 del Decreto Legge 34/2020 sono ora tassate come redditi diversi. Questa disposizione ha suscitato molte domande e perplessità tra i contribuenti, rendendo necessaria una guida completa e dettagliata per comprendere appieno come funziona questa nuova normativa fiscale. A fare (in parte) chiarezza è intevenuta la circolare n.13 del 13 giugno 2024 dell'Agenzia delle Entrate.

Questa guida, partendo dalle indicazioni fornite dall'amministrazione finanziaria, ha l'obiettivo di esplorare in modo approfondito e dettagliato tutte le implicazioni di tale normativa, fornendo una panoramica completa e semplificata per i non addetti ai lavori. Partendo dall'identificazione dei casi che generano plusvalenza, passeremo ad analizzare le modalità di calcolo, le eccezioni previste, le tempistiche da rispettare e tutti gli altri aspetti rilevanti della nuova disciplina. Attraverso esempi pratici, una sezione di domande e risposte e un linguaggio semplice ma rigoroso, questa guida mira a chiarire ogni aspetto della complessa normativa, rendendo accessibili anche ai non esperti concetti altrimenti ostici.

Cos'è la Plusvalenza Immobiliare e Quando si Genera

Prima di addentrarci nella nuova disciplina, è fondamentale comprendere il concetto di plusvalenza immobiliare e quando essa si genera. La plusvalenza immobiliare rappresenta la differenza positiva tra il prezzo di vendita di un immobile e il suo costo di acquisto, comprensivo delle spese di ristrutturazione o manutenzione straordinaria sostenute. Questa differenza costituisce un reddito imponibile che deve essere tassato come "reddito diverso" ai sensi dell'articolo 67 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR). A partire dal 1° gennaio 2024, una nuova fattispecie è stata introdotta nella lettera b-bis) dell'articolo 67, comma 1, del TUIR. Essa prevede che la cessione a titolo oneroso (ovvero la vendita) di immobili sui quali sono stati eseguiti interventi agevolati con il Superbonus (disciplinato dall'articolo 119 del Decreto Legge 34/2020, noto come "Decreto Rilancio") generi una plusvalenza imponibile, a patto che tali interventi si siano conclusi da non più di dieci anni al momento della vendita.

Casi di Applicazione della Nuova Disciplina

La nuova normativa si applica in diverse situazioni specifiche, che è importante conoscere per comprenderne la portata:

- **Prima cessione dell'immobile oggetto del Superbonus:** La plusvalenza scatta in caso di prima vendita dell'immobile sul quale sono stati effettuati interventi ammessi al Superbonus 110%. Ciò significa che se l'immobile è stato oggetto di lavori agevolati con il Superbonus e successivamente viene venduto, si genera una plusvalenza imponibile.
- **Modalità di fruizione del Superbonus:** La disciplina si applica indipendentemente dalla modalità con cui è stato fruito il Superbonus 110%. Sia che il beneficio sia stato usufruito direttamente in dichiarazione dei redditi, sia che si sia optato per la cessione del credito o lo sconto in fattura (come previsto dall'articolo 121 del Decreto Rilancio), la plusvalenza si genera in caso di vendita dell'immobile.
- **Data di realizzazione degli interventi:** La normativa si applica sia agli interventi effettuati dal 1° gennaio 2024 in poi, sia a quelli realizzati prima di tale data, purché non siano trascorsi più di 10 anni dalla loro conclusione al momento della vendita. Inoltre, la disciplina è valida indipendentemente dalla misura della detrazione fruita (110%, 90%, 70% o 65%).
- **Durata del possesso:** La plusvalenza si genera a prescindere dalla durata del possesso dell'unità immobiliare oggetto degli interventi agevolati con il Superbonus.
- **Interventi sulle parti comuni**: Anche la cessione di una singola unità immobiliare situata in un condominio, nel quale sono stati effettuati interventi "trainanti" con il Superbonus sulle parti comuni dell'edificio, genera plusvalenza. Ciò significa che anche se i lavori sono stati eseguiti sulle parti comuni condominiali, la vendita di una singola unità immobiliare facente parte

dello stesso condominio è soggetta alla disciplina delle plusvalenze.

Calcolo della Plusvalenza e Tempistiche

Una volta stabilito che la cessione di un immobile rientra nei casi previsti dalla nuova disciplina, è necessario determinare l'importo della plusvalenza imponibile. Per farlo, si deve sottrarre dal prezzo di vendita il costo di acquisto dell'immobile, comprensivo delle spese di ristrutturazione o manutenzione straordinaria sostenute. Tuttavia, la normativa prevede alcune specifiche in relazione alle spese sostenute per gli interventi agevolati con il Superbonus 110%.

- **Entro 5 anni dalla conclusione dei lavori**: Se la cessione avviene entro 5 anni dalla conclusione degli interventi agevolati con il Superbonus e si è optato per la cessione del credito o lo sconto in fattura (come previsto dall'articolo 121 del Decreto Rilancio), le spese relative a tali interventi non possono essere considerate tra i costi inerenti all'immobile ceduto. Ciò significa che tali spese non possono essere dedotte dal prezzo di vendita ai fini del calcolo della plusvalenza.
- **Oltre 5 anni dalla conclusione dei lavori**: Se la cessione avviene oltre 5 anni, ma entro 10 anni dalla conclusione degli interventi agevolati con il Superbonus 110%, e si è optato per la cessione del credito o lo sconto in fattura (come previsto dall'articolo 121 del Decreto Rilancio), il divieto di considerare tali spese tra i costi è ridotto al 50%. In altre parole, solo il 50% delle spese sostenute per i lavori con il Superbonus 110% può essere dedotto dal prezzo di vendita ai fini del calcolo della plusvalenza.
- **Interventi con diverse aliquote**: Nel caso in cui sull'immobile siano stati effettuati interventi con diverse aliquote di detrazione (ad esempio, Superbonus 110% e altri bonus come il "bonus casa" di cui all'articolo 16-bis del TUIR o il "sismabonus" di cui all'articolo 16, comma 1-bis ss. del Decreto Legge 63/2013), solo le spese relative al Superbonus con opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura non possono essere considerate tra i costi inerenti all'immobile ceduto entro 5 anni. Tutte le altre spese, invece, possono essere dedotte dal prezzo di vendita.

Eccezioni e Casi Particolari

Come anticipato, la normativa prevede alcune eccezioni e casi particolari da tenere in considerazione:

- I**mmobili acquisiti per successione**: La nuova disciplina non si applica agli immobili acquisiti per successione, come nell'esempio 2 riportato in precedenza.
- **Abitazione principale:** Sono esclusi dalla tassazione gli immobili che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte del periodo di riferimento. Questa esclusione si applica sia nel caso in cui l'immobile sia stato l'abitazione principale del cedente, sia nel caso in cui lo sia stato per i suoi familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado).
- **Termine iniziale dei 10 anni**: Il periodo di 10 anni decorre dalla "data di conclusione degli interventi ammessi al Superbonus", intesa come la data di effettiva conclusione dei lavori comprovata dalle abilitazioni amministrative o dalle comunicazioni richieste dalla normativa urbanistica e dai regolamenti edilizi vigenti. Questo termine rappresenta l'inizio del periodo di riferimento per l'applicazione della disciplina.
- **Situazioni particolari**: La circolare n. 13/2024 dell'Agenzia delle Entrate fornisce ulteriori chiarimenti su situazioni particolari, come ad esempio il caso in cui il cedente sia uno degli "altri aventi diritto" al beneficio del Superbonus (es. conduttore, familiare convivente) e non il proprietario dell'immobile.

Esempi Pratici

Per comprendere meglio l'applicazione della nuova disciplina, ecco alcuni esempi pratici:

Esempio #1

Mario ha acquistato un appartamento nel 2018 al costo di 200.000 euro. Nel 2022, ha effettuato interventi di ristrutturazione con il Superbonus 110%, optando per la cessione del credito. I lavori si sono conclusi a dicembre 2022 per un importo complessivo di 50.000 euro. Se Mario vende l'appartamento a giugno 2024 al prezzo di 250.000 euro, dovrà dichiarare una plusvalenza imponibile di 50.000 euro (250.000 - 200.000), poiché le spese sostenute per i lavori con il Superbonus 110% non possono essere dedotte dal prezzo di vendita, essendo la cessione avvenuta entro 5 anni dalla conclusione dei lavori.

Esempio #2

Anna ha ereditato un immobile dai genitori nel 2015, il cui valore di successione era di 180.000 euro. Nel 2021, ha effettuato interventi di ristrutturazione con il Superbonus 110%, fruendo direttamente della detrazione in dichiarazione dei redditi. I lavori si sono conclusi a maggio 2022 per un importo di 60.000 euro. Se Anna vende l'immobile a luglio 2024 al prezzo di 280.000 euro, non dovrà dichiarare alcuna plusvalenza imponibile, in quanto l'immobile è stato acquisito per successione, rientrando così in una delle eccezioni previste dalla normativa.

Esempio #3

Luca ha acquistato un appartamento nel 2016 al costo di 250.000 euro. Nel 2020, ha effettuato interventi di ristrutturazione con il Superbonus 110% (conclusi a dicembre 2020) per 80.000 euro, optando per lo sconto in fattura. Nello stesso periodo, ha sostenuto ulteriori spese di ristrutturazione per 20.000 euro, fruendo del "bonus casa" al 50%. Se Luca vende l'appartamento a gennaio 2026 al prezzo di 400.000 euro, dovrà dichiarare una plusvalenza imponibile di 130.000 euro, calcolata come segue: 400.000 (prezzo di vendita) - 250.000 (costo di acquisto) - 20.000 (spese con "bonus casa" deducibili). Le spese per il Superbonus 110% (80.000 euro) non sono deducibili, in quanto la cessione avviene entro 5 anni dalla conclusione dei lavori e si è optato per lo sconto in fattura.

Conclusione

La nuova disciplina sulle plusvalenze immobiliari legate al Superbonus rappresenta una novità significativa per il 2024 e richiede una attenta comprensione di tutti gli aspetti coinvolti. Questa guida ha cercato di fornire una panoramica completa e dettagliata della normativa, spaziando dai casi di applicazione alle modalità di calcolo, dalle eccezioni alle tempistiche da rispettare. Attraverso esempi pratici e una sezione di domande e risposte, abbiamo cercato di rendere accessibili anche ai non esperti concetti altrimenti complessi.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA