STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

SUPERBONUS E USUCAPIONE: IL REBUS DELLE PLUSVALENZE IMMOBILIARI

Pubblicato il24 Luglio 2024 di Sabatino Pizzano

Il panorama fiscale italiano si arricchisce di nuove sfumature, in particolare per quanto riguarda il trattamento delle plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili che hanno beneficiato del Superbonus. L'Agenzia delle Entrate, con la recente risposta all'interpello n. 157 del 2024, ha fornito importanti chiarimenti su come calcolare queste plusvalenze nel caso specifico di immobili acquisiti per usucapione.

Questo articolo si propone di analizzare in dettaglio le nuove disposizioni, offrendo una guida chiara sia per i professionisti del settore che per i cittadini interessati a comprendere meglio le implicazioni fiscali di queste operazioni immobiliari.

Il contesto normativo: la novità della Legge di Bilancio 2024

La Legge di Bilancio 2024 ha introdotto una significativa modifica al Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR), inserendo una nuova categoria di redditi diversi. Dal 1° gennaio 2024, le plusvalenze realizzate dalla vendita di immobili che hanno usufruito del Superbonus rientrano in questa categoria, a condizione che la cessione avvenga entro dieci anni dalla conclusione dei lavori agevolati.

Questa novità legislativa ha sollevato diverse questioni interpretative, in particolare riguardo al calcolo della plusvalenza in situazioni particolari, come nel caso di immobili acquisiti per usucapione. L'Agenzia delle Entrate, con la sua risposta all'interpello, ha cercato di fare chiarezza su questo punto specifico.

L'usucapione e il calcolo della plusvalenza: il chiarimento dell'Agenzia

L'Agenzia delle Entrate, nella sua risposta, ha affrontato il caso di un immobile abitativo acquisito per usucapione, sul quale sono stati effettuati interventi che hanno beneficiato del Superbonus. Il proprietario intende vendere l'immobile prima che siano trascorsi dieci anni dalla fine dei lavori, generando così una plusvalenza potenzialmente tassabile.

Per determinare questa plusvalenza, l'Agenzia ha fatto riferimento a un precedente orientamento, espresso nella risoluzione n. 78 del 2003. Secondo questa interpretazione, il valore da considerare come base per il calcolo della plusvalenza è quello ricavabile dalla sentenza dichiarativa di usucapione. Questo valore corrisponde al valore venale del bene alla data in cui la sentenza è passata in giudicato.

La formula per il calcolo della plusvalenza

Sulla base di queste premesse, l'Agenzia ha fornito una formula per il calcolo della plusvalenza in questi casi specifici:

> *Plusvalenza = Corrispettivo della vendita - (Valore dalla sentenza di usucapione + Costi inerenti al bene)*

È importante notare che i "costi inerenti al bene" possono includere varie spese, come quelle per eventuali migliorie o ristrutturazioni effettuate sull'immobile.

Un esempio pratico

Per comprendere meglio il meccanismo, immaginiamo il seguente scenario:Mario ha acquisito per usucapione un appartamento. La sentenza dichiarativa di usucapione, passata in giudicato nel 2020, stabiliva un valore dell'immobile di 150.000 euro. Nel 2022, Mario ha effettuato lavori di ristrutturazione usufruendo del Superbonus, per un importo di 50.000 euro. Nel 2025, decide di vendere

l'appartamento per 250.000 euro.

In questo caso, la plusvalenza sarebbe calcolata come segue:

> *250.000 € (prezzo di vendita) - (150.000 € + 50.000 €) = 50.000 €*

La plusvalenza tassabile sarebbe quindi di 50.000 euro.

Le tempistiche e le aliquote

È fondamentale ricordare che il trattamento fiscale della plusvalenza può variare a seconda del momento in cui avviene la vendita:

- Se la vendita avviene entro 5 anni dalla fine dei lavori, la plusvalenza è tassata per intero.
- Se la vendita avviene tra 5 e 10 anni dalla fine dei lavori, la tassazione dipende dalla percentuale di detrazione fruita e dall'eventuale opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura.

Conclusioni

Nonostante la chiarezza apparente della risposta dell'Agenzia, emergono alcune questioni che meritano ulteriore approfondimento. In particolare, la risoluzione n. 78 del 2003, citata dall'Agenzia, conteneva anche altre considerazioni riguardanti specificamente i fabbricati acquisiti per usucapione, affermando che la loro rivendita non rientrava nelle fattispecie previste dall'articolo 67 del TUIR, in quanto l'acquisto avviene a titolo originario e non mediante atto traslativo oneroso.

Questa apparente contraddizione potrebbe aprire la strada a future interpretazioni o chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate o del legislatore, al fine di armonizzare pienamente il trattamento fiscale di queste particolari situazioni.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA