STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

TASSAZIONE DELLE PLUSVALENZE DA SUPERBONUS: LA QUOTA EREDITATA RESTA ESENTE

Pubblicato il29 Ottobre 2024 di Sabatino Pizzano

L'Agenzia delle Entrate ha fornito importanti precisazioni sulla tassazione delle plusvalenze generate dalla vendita di immobili oggetto di interventi con Superbonus 110%. La risposta all'interpello n. 208 del 23.10.2024 stabilisce che per gli immobili ricevuti in eredità, anche solo parzialmente, la plusvalenza non è soggetta a tassazione per la quota ereditata.

Il meccanismo di calcolo della base imponibile

Il calcolo della plusvalenza imponibile richiede particolare attenzione. La base di calcolo è costituita dalla differenza tra il corrispettivo percepito dalla vendita e il prezzo originario di acquisto dell'immobile, considerando anche i costi accessori sostenuti. La normativa introduce una distinzione temporale significativa per il trattamento delle spese relative al Superbonus. Quando la vendita avviene entro cinque anni dalla conclusione dei lavori, le spese sostenute per gli interventi agevolati non vengono considerate nel calcolo, qualora si sia optato per la cessione del credito o lo sconto in fattura. Diversamente, per le vendite effettuate tra il quinto e il decimo anno dal termine dei lavori, si considera nel calcolo il 50% delle spese sostenute per gli interventi agevolati.

Leggi anche:

- ***La cessione di immobili post superbonus: guida completa alle plusvalenze immobiliari***

La gestione delle quote ereditate

La disciplina prevede un trattamento particolare per gli immobili di proprietà mista. Consideriamo un caso pratico: un contribuente possiede un appartamento del quale ha ereditato il 70% dalla madre e acquistato il restante 30% da un terzo. In questa situazione, qualora decidesse di vendere l'immobile entro dieci anni dalla fine dei lavori del Superbonus, la plusvalenza sarà calcolata e tassata esclusivamente sul 30% acquistato, mentre la quota ereditata del 70% non genererà alcuna imposizione fiscale.

Gli interventi sulle parti comuni condominiali

La normativa si estende anche agli immobili in condominio dove sono stati realizzati interventi con Superbonus esclusivamente sulle parti comuni. Un aspetto rilevante è che la disciplina si applica indipendentemente dalla realizzazione di interventi sulla singola unità immobiliare oggetto di cessione. Questo significa che se un condomino vende il proprio appartamento entro dieci anni dalla conclusione dei lavori condominiali, dovrà considerare la plusvalenza anche se non ha effettuato interventi specifici sul proprio appartamento.

L'imposta sostitutiva e le modalità di versamento

La plusvalenza imponibile viene assoggettata a un'imposta sostitutiva del 26%, che deve essere calcolata e versata con l'intervento del notaio al momento della cessione. Per gli immobili acquistati o costruiti da oltre cinque anni, il prezzo di acquisto viene rivalutato secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo, garantendo così un adeguamento del valore alle dinamiche inflazionistiche.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA