STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

TRUST E SUPERBONUS. LA PLUSVALENZA PER LA CESSIONE DI IMMOBILI

Pubblicato il10 Febbraio 2024 di Sabatino Pizzano

Nel complesso panorama normativo italiano, emerge un tema di grande rilievo per coloro che operano nel settore immobiliare e per i professionisti che li assistono: la cessione onerosa degli immobili vincolati in trust o donati, in particolare quelli che hanno beneficiato del Superbonus. Quest'articolo intende fornire una disamina accurata e dettagliata sulla recente evoluzione legislativa e sulle sue implicazioni fiscali.

CONTESTO NORMATIVO

La Legge di Bilancio 2024 ha introdotto una significativa novità nel Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR), precisamente all'art. 67, comma 1, aggiungendo la lettera b-bis. Questa modifica si concentra sulla rilevanza impositiva delle plusvalenze realizzate con la cessione a titolo oneroso di immobili che hanno beneficiato del Superbonus, con un periodo di riferimento di dieci anni dalla conclusione degli interventi.

La novità legislativa presenta però delle zone grigie, in particolare per quanto riguarda la mancata riproposizione di una disposizione che in precedenza regolava il termine decorrente dalla data di acquisto da parte del donante, nel caso di immobili ricevuti per donazione.

IMPLICAZIONI PER LA CESSIONE DI IMMOBILI VINCOLATI O DONATI

La questione diventa complessa nel caso di immobili che, dopo aver beneficiato degli interventi agevolati, vengono vincolati in trust o donati. La norma, come modificata, non chiarisce esplicitamente come debba essere interpretata la mancata inclusione dell'inciso relativo alla cessione di immobili ricevuti per donazione.

L'art. 68 del TUIR, nel suo aggiornamento, estende il concetto di prezzo di acquisto o di costruzione anche alla lettera b-bis, implicando che, per gli immobili acquisiti per donazione, il costo riconosciuto fiscalmente del donante si trasferisce al donatario o al trust.

ESEMPI PRATICI

Per esemplificare meglio:

1. Immaginiamo un immobile acquistato nel 2018 e su cui si è intervenuti con il Superbonus nel 2021. Se questo immobile viene vincolato in trust nel 2024 e ceduto nel 2025, la rilevanza fiscale della plusvalenza si baserà sulla data di ultimazione degli interventi agevolati, ovvero dal 2021.
2. Nel caso di un immobile donato e successivamente venduto dal donatario, le stesse regole applicate al trust si estenderebbero al donatario, considerando il costo sostenuto dal donante come base per il calcolo della plusvalenza.
3. Un immobile è stato migliorato con il Superbonus nel 2022, poi donato nel 2023 e venduto dal donatario nel 2024. La plusvalenza sarà calcolata considerando il costo sostenuto dal donante, con il periodo di detrazione del Superbonus che influisce sulla rilevanza impositiva.
4. Un immobile, dopo aver usufruito del Superbonus, viene vincolato in trust nel 2023 e venduto nel 2024. La plusvalenza realizzata dal trust nella cessione sarà soggetta a tassazione in base alle nuove disposizioni.

RIFLESSIONI FINALI

La normativa fiscale italiana si evolve continuamente e il Superbonus ne è un chiaro esempio di tale dinamica. La comprensione di queste modifiche è cruciale per gli operatori del settore immobiliare e i loro consulenti. La Legge di Bilancio 2024 ha introdotto delle modifiche che, se da un lato mirano a regolamentare più precisamente la fiscalità degli immobili che hanno fruito del Superbonus, dall'altro generano nuove complessità interpretative.

Il mancato riferimento al termine decorrente dalla data di acquisto da parte del donante lascia aperti interrogativi che potrebbero avere significative conseguenze fiscali. Inoltre, il riconoscimento del costo sostenuto dal donante come base imponibile per il calcolo della plusvalenza nel caso di successiva cessione da parte del donatario o del trust aggiunge ulteriori strati di complessità.

In conclusione, si assiste a un tentativo di bilanciare gli incentivi per la riqualificazione immobiliare con la necessità di garantire un adeguato gettito fiscale. Tuttavia, l'assenza di chiarezza in alcuni passaggi normativi richiede una navigazione attenta e un'interpretazione qualificata. È auspicabile che l'Agenzia delle Entrate fornisca al più presto chiarimenti ufficiali per evitare incertezze e consentire ai contribuenti di adempiere correttamente ai propri obblighi fiscali.

Domande e Risposte

D: Cosa cambia con l'introduzione della lettera b-bis nell'art. 67 TUIR?
R: La lettera b-bis introduce la rilevanza fiscale delle plusvalenze per la cessione a titolo oneroso di immobili che hanno beneficiato del Superbonus, con una decorrenza di dieci anni dalla conclusione degli interventi.

D: Qual è l'impatto della mancata riproduzione dell'inciso relativo agli immobili ricevuti per donazione?
R: L'assenza di tale inciso potrebbe generare incertezze sul regime fiscale applicabile, ma nell'interpretazione attuale, il termine di decorrenza per la rilevanza fiscale inizia dalla data di esecuzione degli interventi agevolati, non dall'acquisto.

D: Come viene determinata la plusvalenza nel caso di cessione di un immobile vincolato in trust?
R: La plusvalenza si calcola tenendo conto dell'irrilevanza dei costi per gli interventi eseguiti nei cinque anni antecedenti la cessione e considerando il 50% di tali spese se gli interventi sono stati conclusi da più di cinque anni.

D: In caso di vendita di un immobile donato, come si determina la base imponibile per la plusvalenza?
R: La base imponibile è rappresentata dal costo sostenuto dal donante. La normativa recita che per gli immobili acquisiti per donazione, si assume come prezzo di acquisto o di costruzione quello sostenuto dal donante.

D: Se un immobile fruisce del Superbonus e poi viene vincolato in trust, quali sono le conseguenze fiscali?
R: In caso di cessione onerosa da parte del trust, si applicheranno le nuove disposizioni normative in termini di rilevanza delle plusvalenze, con il costo del donante che assume rilevanza fiscale.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA