

Le spese legate al superbonus diminuiscono la plusvalenza

Casa

In caso di vendita prima della scadenza dei 5 anni pesano gli importi agevolati

L'obiettivo è evitare una tassazione del beneficio derivante dalla detrazione

Giorgio Gavelli
Gian Paolo Tosoni

Nel caso in cui l'immobile, che ha fruito di un intervento straordinario agevolato con il sismabonus o con l'ecobonus al 110%, venga ceduto entro i cinque anni dall'acquisto determinan-

do una plusvalenza tassata ai fini Irpef, le spese sostenute riducono tale reddito, anche se si è optato per lo sconto in fattura. Con la risposta ad interpello 204/2021 l'agenzia delle Entrate affronta un dubbio di largo interesse, risolvendolo in senso favorevole ai contribuenti, così come anticipato sul Sole-24 Ore del 26 febbraio.

Il proprietario di un appartamento facente parte di un condominio minimo sostiene spese per interventi di riduzione del rischio sismico e finalizzati all'efficientamento energetico agevolabili con il superbonus. L'importo dei lavori non viene materialmente pagato perché, attraverso lo sconto in fattura, i fornitori acquisiscono il credito d'imposta riconducibile alla detrazione.

Essendo stato sottoscritto un contratto preliminare di vendita, con emersione di una plusvalenza (si tratta

di un immobile acquistato da meno di cinque anni e non adibito per la maggior parte del periodo di possesso ad abitazione principale proprio di un familiare), si chiede all'Agenzia se nel calcolare la plusvalenza possano essere considerate anche le spese agevolate.

L'Agenzia conferma questa possibilità, richiamando una sentenza della Cassazione (n. 16538/2018) che distingue tra spese incrementative (ossia quelle che aumentano il valore dell'immobile) e quelle di mera gestione del bene. Le spese legate ai lavori edilizi (non solo trainanti ma anche trainati) costituiscono spese incrementative e, pertanto, possono essere defalcate nel calcolo della plusvalenza imponibile (corrispettivo incassato meno costi sostenuti), indipendentemente dal fatto che la detrazione si sia trasformata in un mancato pagamento (sconto) o in denaro (cessione del credito).

L'Agenzia osserva che, se così non fosse, si determinerebbe, di fatto, una tassazione del beneficio derivante dalla detrazione fiscale. Stesso ragionamento se la plusvalenza, anziché essere tassata ordinariamente, viene assoggettata all'imposta sostitutiva del 26% in base al comma 496 dell'articolo 1 della legge n. 296/2005 (in questa ipotesi il contribuente fornisce il calcolo della plusvalenza al notaio che opera la trattenuta).

La risposta è utile perché si può estendere al sismabonus-acquisti e anche alle spese di ristrutturazione. Analogo ragionamento deve valere con riferimento alle agevolazioni ecobonus e sismabonus fruito dalle imprese: anche in questa ipotesi, infatti, se la detrazione impedisse l'ammortamento per un pari importo, si verificherebbe una tassazione del beneficio, contraria allo spirito di questi incentivi.