

Urbanistica

Così la vendita dell'alloggio che gode di eco e sismabonus

di Marco Zandonà

03 Luglio 2023

La domanda del lettore e la risposta dell'esperto

La domanda del lettore: È possibile vendere un immobile acquistato nel 2000 e sul quale, nel 2022, sono stati realizzati lavori, fruendo di sismabonus ed ecobonus con cessione del credito? Il fatto di avere fruito delle agevolazioni fiscali comporta limitazioni alla vendita? L'aumento del valore dell'immobile comporta/genera/impone pagamenti diversi e ulteriori rispetto a una vendita senza avere fruito dei citati bonus edilizi?

La risposta dell'esperto: La risposta al primo quesito è affermativa: nessuna limitazione interviene per la vendita di un fabbricato che è stato oggetto di lavori agevolati con il 110 per cento. Se si è optato per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, come nel caso di specie, il credito trasferito è stato acquisito dal cessionario e il venditore del fabbricato non deve indicare nell'atto la spesa sostenuta per l'intervento e l'ammontare del credito. Solo se si è optato per la detrazione in dichiarazione dei redditi (in quattro rate annuali per le spese sostenute nel 2022), si rende applicabile la regola di cui all'articolo 16-bis, comma 8, del Dpr 917/1986 (Tuir), prevista per la detrazione del 50% secondo cui, salvo diverso accordo delle parti, in caso di vendita del fabbricato le quote di detrazione non utilizzate in dichiarazione (tutte e quattro se la vendita avviene nel 2023), si trasferiscono in capo all'acquirente.

A norma dell'articolo 67, comma 1, lettera b, del Dpr 917/1986 (redditi diversi), salva l'ipotesi in cui si tratti di cessione di abitazione principale, la vendita prima dei cinque anni (ma non è questo il caso) dall'acquisto dell'abitazione comporta la tassazione della plusvalenza pari alla differenza tra prezzo di vendita e di acquisto (articolo 68 del Dpr 917/1986). Il prezzo di acquisto è aumentato del valore delle spese di ristrutturazione effettivamente sostenute oltreché degli oneri notarili di acquisto, compresi quelli fiscali.

