

Superbonus, plusvalenza al 26% estesa da cinque a dieci anni

Tasse sul mattone

Indeducibilità dei costi a due velocità: integrale nei primi 5 anni, 50% dal sesto anno

La stretta sulle plusvalenze aumenta di intensità e punta a ampliare il perimetro dell'extratassa sulle cessioni di immobili ristrutturati con il Superbonus. Se su altri dossier come pensioni e pignoramenti il Governo ritocca le decisioni iniziali, sul cambio di rotta sul Superbonus, invece, tira dritto. L'ultima versione del Ddl di Bilancio inviata dal Mef a Palazzo Chigi contiene, infatti, diverse novità peggiorative (per i contribuenti) sulla disciplina delle plusvalenze. Si estende da 5 a 10 anni il periodo di sorveglianza all'interno del quale le vendite di immobili diversi dall'abitazione principale supporteranno un carico fiscale maggiorato. Cambia di conseguenza il regime dell'indeducibilità dei costi, che diventa a doppia velocità: per i primi cinque anni sarà integrale, mentre dal sesto sarà possibile una deduzione delle metà delle spese sostenute.

Continuano poi le limature sull'appesantimento dall'8% all'11% della ritenuta sui bonifici parlanti di tutti i bonus casa: la decorrenza cambia ancora e, nell'ultima bozza circolata del Ddl di Bilancio, si passa dal 1° aprile al 1° marzo 2024. Infine restano i nuovi controlli incrociati delle Entrate grazie alle banche dati sulle variazioni catastali degli immobili ristrutturati



Bonus edilizi. La stretta sulle plusvalenze punta a ampliare il perimetro dell'extratassa sulle cessioni di immobili ristrutturati con il Superbonus

con superbonus. Tutta una serie di interventi su cui, però, Forza Italia ha già manifestato criticità, perché vanno in direzione di penalizzare il bene casa.

Tornando nel merito dell'extratassa, il nuovo regime di plusvalenza si applicherà per dieci anni e non più cinque (come previsto nelle stesure iniziali) dalla fine dei lavori. Chi vende una seconda casa (a meno non sia stata ereditata) in quest'arco temporale andrà incontro al prelievo del 26% sulla plusvalenza generata dall'operazione come reddito diverso. L'intento del Governo è colpire gli interventi di messa a nuovo e rivendita fatti con intento speculativo. In questi casi un gran numero di proprietari sarà costretto a "restituire" una parte di quanto ottenuto con l'agevolazione al 110%. Anche se ci sarà da mettere in conto un possibile irrigidi-

mento del mercato, perché molti proprietari (nelle condizioni di poterlo fare) preferiranno non vendere l'immobile e aspettare dieci anni per cederlo senza il peso di una tassazione più onerosa.

Il cuore di questa nuova tassazione sarà nel meccanismo di indeducibilità, che cambia e si adatta al nuovo periodo più lungo. Per i primi cinque anni, così come indicato nelle prime bozze circolate della manovra, solo per le ristrutturazioni al 110% che abbiano utilizzato cessione del credito e sconto in fattura (escluso, quindi, chi avendo la capienza fiscale ha sfruttato la detrazione) è previsto un regime di indeducibilità delle spese effettuate dalla base imponibile. Facciamo un esempio pratico: 100mila euro di ristrutturazione possono ora andare a ridurre la base imponibile della plusvalenza su cui si applica la tassazione del 26%, mentre da gennaio 2024 questa cifra diventa un ammontare tassato non essendo più scomputabile. Dal sesto anno, si potrà utilizzare la metà della spesa effettuata e quindi, sempre stando all'esempio, 50 mila euro.

Per quanto riguarda, invece, le imprese della filiera dell'edilizia, dopo le proteste dei giorni scorsi arriva un nuovo ritocco alla norma che inasprisce le ritenute sui bonifici parlanti. L'aumento dall'8% all'11% viene fissato a marzo, anziché ad aprile. Anche se la sostanza non cambia di molto, questa ennesima modifica è il sintomo di come sia una norma su cui c'è stata già discussione nel Governo. E da lunedì sera la parola passerà al Senato.

—R.R.