

## Gli esempi

1

### Tasse moltiplicate per tre

Mario Rossi ha acquistato nel 2022 un immobile unifamiliare per 100.000 euro e ha sostenuto costi a titolo di sismabonus per 90.000 euro (tutti agevolati al 110%), ecobonus per 30.000 euro (anch'essi agevolati al 110%) e altri per 50.000 euro (non agevolati). Le spese agevolate sono state oggetto di sconto in fattura integrale. A fronte di una spesa totale di 270.000 euro, l'immobile viene ceduto per 320.000 euro senza che sia stato mai adibito ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari. Se la cessione avviene entro il 31/12/2023, con le regole attuali e in presenza della risposta ad interpello n. 204/2021 il calcolo della plusvalenza è il seguente:

$€ 320.000 - 270.000 =$   
 $€ 50.000$  euro

Se si applica la tassazione sostitutiva di cui all'art. 1, comma 496, della Legge n. 266/2005, la tassazione è:

**$€ 50.000 \times 26\% = € 13.000$**

Se la cessione avviene dal 1° gennaio 2024, secondo quanto previsto dal disegno di legge di Bilancio 2024, il calcolo della plusvalenza è il seguente:

$€ 320.000 - 150.000 =$   
 $€ 170.000$  euro

Se si applica l'imposta sostitutiva di cui all'art. 1, comma 496, della legge n. 266/2005, la tassazione è:

**$€ 170.000 \times 26\% = € 44.200$**

La maggiore imposizione deriva dall'applicazione

dell'aliquota di imposta sostitutiva sull'ammontare di costi (€ 120.000) sostenuti ma agevolati con il superbonus.

2

### Da zero a 24mila

Giuseppe Verdi ha acquistato nel 2001 un immobile unifamiliare per 80.000 euro. Nel 2021 ha sostenuto costi a titolo di sismabonus per 75.000 euro (agevolati al 110%), ecobonus per 25.000 euro (anch'essi agevolati al 110%) e spese di ristrutturazione (agevolate al 50%) per 15.000 euro. Tutte le spese agevolate sono state oggetto di cessione ad un istituto di credito. L'immobile dalla data dell'acquisto è stato sempre locato o tenuto a disposizione. A fronte di una spesa totale di 195.000 euro, l'immobile viene ceduto per 230.000 euro.

Se la cessione avviene entro il 31/12/2023, con le regole attuali la plusvalenza imponibile è pari a **zero**, in quanto l'immobile ceduto era posseduto da oltre cinque anni al momento della cessione (risposta n. 560/2022).

Se la cessione avviene dal 1° gennaio 2024, secondo quanto previsto dal disegno di legge di Bilancio 2024, il calcolo della plusvalenza è il seguente:

€ 230.000 – 122.000

(ipotizzando una rivalutazione dell'indice Istat dall'acquisto dell'immobile alla sua cessione pari a 1,525) – 15.000 =

€ 93.000 euro

Se si applica l'imposta sostitutiva di cui all'art. 1, comma 496, della legge n. 266/2005, la tassazione è:

**€ 93.000 x 26% = € 24.180**

La maggiore imposizione deriva dall'applicazione dell'aliquota di

imposta sostitutiva sull'ammontare di costi (€ 100.000) sostenuti ma agevolati con il superbonus con opzione per la cessione del credito, al netto dell'effetto positivo legato alla rivalutazione Istat sul costo di acquisto, essendo l'immobile stato acquistato da oltre cinque anni al momento della cessione. Le spese agevolate superbonus sono totalmente irrilevanti in quanto sostenute nei cinque anni precedenti la cessione.