

Il superbonus 90% schiva l'indeducibilità

Casa. Dal 2024 la cessione di immobili ristrutturati potrebbe generare una plusvalenza con un nuovo calcolo della base imponibile. Nei conteggi andranno considerate molte eccezioni: con le aliquote diverse dal 110% possibile dedurre integralmente i costi sostenuti

Pagina a cura di
Giorgio Gavelli

Dalle cessioni di unità immobiliari (non effettuate in regime d'impresa) stipulate a partire dal prossimo 1° gennaio, se sono stati realizzati sul fabbricato interventi agevolati con il superbonus terminati da non più di dieci anni, andrà verificata attentamente non solo la presenza di una plusvalenza imponibile ma anche il suo corretto ammontare, potendosi ravvisare un carico fiscale significativo e non preventivato (si vedano gli esempi a lato). È la conseguenza della modifica ipotizzata agli articoli 67 e 68 del Tuir, contenuta nel disegno di legge di Bilancio 2024.

Le regole attuali, applicabili alle cessioni di immobili stipulate sino al prossimo 31 dicembre, prevedono l'imponibilità delle plusvalenze da cessione di immobili solo se acquistati o costruiti da non più di cinque anni, con esclusione di quelli acquistati per successione e delle unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo tra l'acquisto/costruzione e la cessione siano state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari. Se l'immobile è pervenuto per donazione, il periodo di cinque anni decorre dal

ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione (ovvero per la maggior parte del periodo di possesso qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni).

Esaminando la nuova fattispecie impositiva emerge che:

- sono attratti a tassazione anche immobili acquistati o costruiti molto tempo fa, qualora siano stati oggetto di interventi nel decennio precedente alla cessione;
- la plusvalenza grava sul cedente anche se gli interventi sono stati sostenuti da altri soggetti "aventi diritto" (locatario, comodatario, familiare convivente);
- nel caso in cui il bonus sia stato fruito mediante detrazione in dichiarazione le spese sostenute rilevano sempre al 100% nel calcolo



della plusvalenza;

- il sostenimento di spese diverse da quelle superbonus (ossia non agevolate per effetto dell'articolo 119 del D.l. n. 34/2020) non fa scattare la nuova ipotesi di tassazione;
- il sostenimento di spese superbonus ad aliquote diverse rispetto al 110% (ad esempio, il 90% per gli interventi 2023 ai condomini o alle villette ovvero 70% per le spese condominiali 2024) fa rientrare la cessione nella nuova disciplina ma rende totalmente deducibili i costi sostenuti;
- la cessione ultradecennale (rispetto alla data di ultimazione lavori) evita l'insorgere della plusvalenza, così come la provenienza per successione (la norma non distingue tra provenienza successoria pre o post realizzazione dei lavori, né regola la provenienza per donazione).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA DETRAZIONE
In caso di fruizione in dichiarazione delle detrazioni le spese rilevano nel calcolo della plusvalenza



la data di acquisto da parte del donante. La regola base per la determinazione della plusvalenza imponibile è quella della differenza tra corrispettivi percepiti e prezzo di acquisto/costruzione incrementato di ogni altro costo inerente; in caso di acquisto per donazione si assume come costo di acquisto/costruzione quello sostenuto dal donante. Il contribuente può optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 26% (articolo 1, comma 496 della legge n. 266/2005).

Con la risposta a interpello n. 204/2021 l'Agenzia ha affermato che un committente privato può scomputare, nel calcolo della plusvalenza da cessione infraquinquennale dell'immobile, i costi sostenuti per gli interventi agevolati realizzati sul bene, a prescindere che l'importo del bonus abbia fruito della detrazione, della cessione del credito o dello sconto in fattura.

Stando al disegno di legge di Bilancio, questo assetto viene modificato in questo senso:

- 1 si aggiunge una nuova fattispecie di plusvalenza imponibile, individuabile ogni qualvolta si cede a titolo oneroso un bene immobile in cui il cedente o qualunque degli aventi diritto abbiano eseguito interventi agevolati superbonus conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione;
- 2 nel calcolo della plusvalenza le spese agevolate con il superbonus al 110% (ma solo laddove l'agevolazione sia stata fruita tramite opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura) sono irrilevanti se all'atto della cessione gli interventi si siano con-

IN EDICOLA DAL
25
OTTOBRE

CON IL SOLE 24 ORE A
10,90*€

*Oltre al prezzo del quotidiano
Offerta valida in Italia fino al 9 Dicembre 2023



OPPURE ONLINE:
offerte.ilsole24ore.com/partecipazioniisocietarie23

PARTECIPAZIONI SOCIETARIE

Analisi e gestione degli aspetti fiscali e contabili
Tutte le regole e le soluzioni
Raccolta ragionata dei testi ufficiali delle Entrate

ciusi da non più di cinque anni; rievano al 50% qualora tale periodo quinquennale sia stato rispettato;

③ se l'immobile ceduto è stato acquistato/costruito da oltre cinque anni il costo di acquisto/costruzione è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;

④ su tale plusvalenza è comunque possibile chiedere al notaio l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 26% prevista dalla Finanziaria 2006;

⑤ non sussiste plusvalenza imponibile sia se l'immobile è stato acquisito per successione, sia se è stato adibito

Partecipazioni che rappresentano immobilizzazioni, perdita di valore, partecipazioni con valore economico negativo, iscritte nell'attivo circolante, di controllo e collegamento, cessioni, conferimenti, scambi, regime di participation exemption (PEX), tassazione: per le partecipazioni societarie le regole vigenti prospettano trattamenti contabili e fiscali distinti a seconda della classificazione a esse riservata in bilancio, a sua volta frutto dell'interazione di diversi fattori. La Guida del Sole 24 Ore, muovendo nella complessità del quadro normativo frammentario in cui i vari articoli del Tuir non offrono un approccio unitario, alla luce delle interpretazioni ufficiali dell'Amministrazione finanziaria, analizza nel dettaglio i diversi regimi applicabili.

Il Sole
24 ORE