

# Superbonus 110% e plusvalenze: a rischio una casa su cinque

**Verso la manovra.** In arrivo la tassazione del 26% in caso di vendita di fabbricati riqualificati. Evitano la stretta le abitazioni principali, che sono la maggior parte. Non rilevano i bonus ordinari

**Dario Aquaro**  
**Cristiano Dell'Oste**

Otto persone su dieci, tra coloro che hanno ceduto il superbonus, hanno riqualificato la propria abitazione principale e potranno così scansare la nuova tassa sulle vendite. L'elaborazione del Caf Acli su una platea di 29.373 contribuenti aiuta a definire la platea dei soggetti interessati dal nuovo prelievo del 26% in arrivo con la manovra 2024.

Il disegno di legge di Bilancio – appena approvato in Parlamento per l'iter di approvazione – punta a colpire le plusvalenze realizzate da chi vende, entro dieci anni dalla fine dei lavori, immobili riqualificati con il superbonus del 110 per cento. L'obiettivo è far pagare chi cede un immobile che si è rivalutato grazie alla più ricca tra le agevolazioni fiscali.

## Monitoraggio per dieci anni

La manovra mette nel mirino le cessioni stipulate dal 1° gennaio 2024. Ci sono, però, diverse esclusioni.

Innanzitutto, non saranno tassati i “guadagni” sulle cessioni delle case che sono state adibite ad abitazione principale del venditore e dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni precedenti il trasferimento (o, per gli immobili posseduti da meno tempo, per la maggior parte del periodo che intercorre tra la data d'acquisto o di costruzione e la vendita).

Semplificando, sono le case contraddistinte dal codice utilizzo «1» nel modello 730. E rappresentano la situazione più frequente: quasi l'82% degli immobili per i quali il superbonus è stato ceduto o scontato in fattura, secondo la rilevazione del Caf Acli. Ecco perché si può ipotizzare che il “rischio tassazione” incomba al massimo su una casa su cinque. Naturalmente, sempre che il proprietario decida di venderla.

In effetti, l'esperienza notarile dimostra che è piuttosto raro imbattersi in trasferimenti che incappano nella tassazione già oggi in vigore per le “normali” vendite infraquinquennali. Perché il proprietario – se può – evita di vendere l'abitazione prima che sia

passato il periodo minimo richiesto dalla legge (si veda l'articolo in basso).

È ipotizzabile che succeda lo stesso con la stretta sulle plusvalenze da superbonus, anche se l'allungamento del periodo a dieci anni renderà senz'altro più frequenti le ipotesi di tassazione. Basta pensare agli oltre 78mila condomini riqualificati con il superbonus (dati Enea al 30 settembre scorso): in questi edifici ci sono appartamenti tenuti a disposizione o affittati che, a un certo punto, il proprietario potrebbe trovarsi a dover vendere, magari per acquistare una casa per un figlio. Al di là di queste cessioni per necessità, a finire nella rete del Fisco saranno soprattutto coloro che si erano lanciati nel superbonus fin dall'inizio con l'intento di speculare, comprando una casa per rivenderla riqualificata o ristrutturando un immobile acquistato da poco. Sono operazioni spesso al confine con l'attività d'impresa, magari realizzate da “addetti ai lavori” che qui hanno agito come privati.

La relazione tecnica al disegno di legge, comunque, non si avventura a fare stime di gettito.

## Salvi i bonus del 90% e ordinari

Quella delle abitazioni principali non è l'unica esclusione. La manovra salva dal prelievo anche gli immobili ereditati. Dato che la norma non specifica, dovrebbero essere incluse sia le successioni avvenute dopo la fine dei la-

vori, sia quelle precedenti.

L'applicazione delle nuove regole – in ogni caso – non sarà semplice, a partire dalle modalità di calcolo della plusvalenza su cui andrà pagato il 26% di imposta.

Prendiamo una seconda casa acquistata a 150mila euro nel 2020. L'anno dopo viene riqualificata spendendo 100mila euro agevolati dal superbonus del 110% (poi ceduto a una banca) e nel 2024 è venduta per 400mila euro. La plusvalenza su cui si pagherà il 26% sarà di 250mila euro (400 - 150), perché i costi agevolati dal 110% fruito tramite cessione o sconto non abbattano l'imponibile nei primi cinque anni dalla fine dei lavori. Se invece la vendita avvenisse tra cinque e dieci anni dalla chiusura del cantiere, i costi rileverebbero per metà. Inoltre, quando la casa è posseduta da più di cinque anni, l'importo di partenza può essere rivalutato con l'indice Istat FoI (Famiglie operai e impiegati), e questo riduce ancora la plusvalenza.

Può sembrare strano, ma – per come è scritta la norma – al costo d'acquisto possono essere sempre sommate le spese agevolate dal 110% se portate in detrazione (caso rarissimo) e quelle incentivate dal superbonus al 90% o da altri bonus ordinari (anche se ceduti).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**In Norme & Tributi - pagina 22**  
Stretta su usufrutto e superficie

# 82%

## LE ABITAZIONI PRINCIPALI

Oltre 4 su 5, tra i contribuenti che hanno ceduto il 110% con il Caf Acli l'hanno fatto per prime case