

Il nuovo tributo in quattro punti

1

IL NUOVO PRELIEVO Tassazione al 26% sulle plusvalenze

Il Ddl di Bilancio prevede di tassare al 26% le plusvalenze realizzate vendendo dal 1° gennaio 2024 gli immobili riqualificati con il superbonus per i quali i lavori sono stati ultimati da non più di 10 anni al momento della cessione. La tassazione scatterà anche se ad aver sfruttato il 110% è un «avente diritto» (es. un familiare del venditore)

2

LE ESCLUSIONI Salva l'abitazione principale e le case ereditate

La tassazione non scatterà:

- se il venditore è un'impresa;
- se l'immobile è stato acquisito per successione;
- se l'unità immobiliare è stata adibita ad abitazione principale del venditore e dei suoi familiari per la maggior parte dei 10 anni precedenti la cessione (o del minor periodo che intercorre tra la data d'acquisto o costruzione e la vendita)

3

LA PLUSVALENZA Il superbonus 110% ceduto non abbatte l'imponibile

La tassazione si applica sulla differenza tra il corrispettivo di vendita e il prezzo d'acquisto (o costo di costruzione). Se si è fruito di cessione del credito o sconto in fattura, le spese agevolate al 110% non vengono considerate quando si vende entro 5 anni da fine lavori; vengono considerate in misura dimezzata se si vende da tra 5 e 10 anni

4

LA BASE DI CALCOLO L'importo storico si rivaluta e rilevano i bonus ordinari

Se l'immobile ceduto è stato acquistato o costruito da oltre 5 anni, il prezzo d'acquisto (o costo di costruzione) è rivalutato con l'indice Istat Foi. A tale prezzo (o costo) si aggiunge la spesa agevolata dal superbonus che sia inferiore al 110%, o fruito come detrazione, e la spesa agevolata dai bonus ordinari