

Le risposte alle domande dei partecipanti

Pubblichiamo le risposte ad alcuni dei quesiti posti dai partecipanti nel corso della sessione di Master Telefisco del 13 dicembre.

1

Con la disposizione introdotta nel disegno di legge di Bilancio 2024, la tassazione della plusvalenza derivante dalla cessione di un immobile sul quale sono stati effettuati interventi agevolati con il superbonus si realizza anche se questo è detenuto da più di cinque anni?

La risposta è affermativa. La modifica proposta all'articolo 67 del Tuir introduce nella disposizione una nuova lettera b-bis) che lega la tassazione della plusvalenza all'eventuale cessione dell'immobile che ha beneficiato del superbonus entro il termine di dieci anni dall'effettuazione dei lavori: non rileva quindi il periodo di possesso, tant'è che nella lettera b) della norma, che prevede l'irrelevanza reddituale delle cessioni di immobili posseduti da oltre cinque anni, viene esclusa proprio la nuova fattispecie contemplata dalla lettera b-bis).

Non sono soggette però a tassazione le plusvalenze derivanti da immobili acquisiti per successione e da quelli che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o,

maggior parte di tale periodo.

2

In considerazione del fatto che l'aliquota del superbonus nel 2024 scenderà al 70%, posso applicare il sismabonus per beneficiare della maggiore misura dell'agevolazione (85% per interventi su parti comuni che determinino il miglioramento di almeno due classi di rischio sismico)?

Purtroppo non è possibile. Se l'immobile possiede le caratteristiche per beneficiare del superbonus, come indicato dal Comitato consultivo e dall'agenzia delle Entrate, si deve per forza applicare il comma 4 dell'articolo 119 del decreto Rilancio con le relative aliquote (facendo la norma direttamente riferimento agli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del DI 63/2013).

Si può però valutare di applicare come alternativa il cosiddetto eco-sismabonus, laddove si realizzino sulle parti comuni degli edifici interventi finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica (articolo 14, comma 2-quater.1, del DI 63/2013).

Nel caso di miglioramento di due classi di rischio, la detrazione sarebbe nella misura dell'85%, ripartita in dieci quote annuali e determinata su un ammontare di spese non superiore a 136mila euro moltiplicato per

qualora tra la data di acquisto
o di costruzione e la cessione
sia decorso un periodo
inferiore a dieci anni, per la

il numero di unità immobiliari.

—**Sergio Pellegrino**

—**Lucia Recchioni**

© RIPRODUZIONE RISERVATA