

# La vendita dopo il 110: con la detrazione plusvalenza delimitata

**La stretta.** Con la cessione del credito la transazione entro 10 anni comporta un plusvalore al 26%: costi irrilevanti (entro i 5 anni dalla fine lavori) o al 50%

Pagina a cura di  
**Giorgio Gavelli**

La “stretta” impositiva sulle plusvalenze emergenti dalla cessione infra-decennale di immobili su cui sono stati realizzate opere agevolate con il superbonus (si veda Il Sole 24 Ore del 3 novembre) si presenta innovativa rispetto al passato, prevedendo regole assai peculiari che non dovrebbero estendersi a fattispecie diverse, anche solo parzialmente.

In sintesi, la cessione a titolo oneroso di immobili su cui sono terminati lavori agevolati dall'articolo 119 del Dl 34/2020 da non oltre 10 anni determina una plusvalenza imponibile Irpef, nel calcolo della quale le spese sostenute (ma solo quelle agevolate al 110% oggetto di cessione del credito o di sconto in fattura) non rilevano se l'intervento si è concluso da non più di cinque anni, mentre rilevano al 50% in caso contrario.

Sulla plusvalenza è sempre possibile chiedere al notaio l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 26% in base all'articolo 1, comma 496, della legge 266/2005 (eliminando ogni obbligo dichiarativo), ma solo se l'acquisto o la costruzione risalgono ad almeno cinque anni addietro è possibile aggiornare il costo originariamente sostenuto in base all'indice Istat. Solo la provenienza successiva, ovvero l'aver adibito l'immobile ad abitazione principale del ce-

propósito, sarà interessante verificare se il differenziale negativo sopportato in occasione della cessione del credito oppure gli oneri finanziari addebitati dal soggetto che ha applicato lo sconto in fattura potranno essere riconosciuti come costi rilevanti (ovviamente quando la norma non li sterilizza).

In fine, non è chiaro come può funzionare la nuova disposizione in presenza di cessione infra-decennale di immobile acquisito con il “super-sisma bonus acquisti”, in cui l'agevolazione è stata goduta (supponiamo il

caso più comune) con sconto in fattura o cessione del credito.

L'intervento è stato eseguito dalla società costruttrice ma il vantaggio è stato fruito dall'acquirente sul costo di acquisto. Considerare quest'ultimo fiscalmente irrilevante, totalmente (rivendita nei cinque anni) o parzialmente (rivendita nei successivi cinque), assoggetterebbe a tassazione pressoché l'intero prezzo di vendita, con un carico fiscale tale da sconsigliare qualunque trasferimento nel periodo “di vigilanza”.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**AGRITECHNICA** - Fiera leader mondiale  
Imprese Italiane protagoniste ad HANNOVER

**Temi chiari, visite mirate, eventi**

Domenica 12 torna ad Hannover **Agritechnica**, salone leader mondiale. Organizzata da DLG (Deutsche Landwirtschafts Gesellschaft) con l'occasione per comprenderne l'evoluzione in campo industriale, agricolo. Le aziende partecipanti avranno la possibilità di stringere nuovi contatti commerciali legate alla produzione di macchine e attrezzature per l'agricoltura di precisione, sensori di controllo e sensoristica, componentistica, ricambistica, accessori e tecnologie di comando e di regolazione, gestione dati, biocarburanti

dente (o dei familiari) per la maggior parte del periodo di possesso (o, comunque, per la maggior parte del decennio anteriore alla cessione) rendono la plusvalenza fiscalmente irrilevante.

Si può, quindi, concludere che:

- il decennio che (per gli immobili diversi dall'abitazione principale e non ricevuti per successione) "pulisce da imposta" la plusvalenza va computato dalla conclusione dei lavori agevolati superbonus mentre il numero di anni trascorsi dall'acquisto/costruzione incide sul calcolo della base imponibile;
- spese agevolate diverse da quelle superbonus (ad esempio l'eco o il sisma-bonus ordinari, l'eliminazione delle barriere architettoniche, il "bonus casa" e così via) non incidono sull'imponibilità (anche se "cedute" o "scontate"), ma, se sostenute assieme a costi agevolati con il superbonus, rilevano ai fini del calcolo della plusvalenza;

- spese superbonus agevolate con aliquote diverse dal 110% (anche da parte di soggetti diversi dal proprietario) fanno scattare la nuova forma di imposizione se la cessione avviene entro dieci anni dal termine dell'intervento ma, se sostenute dal cedente, rilevano sempre integralmente nel calcolo della plusvalenza;
- analogamente, spese superbonus oggetto di detrazione in dichiarazione (anche da parte di soggetti diversi dal proprietario) fanno scattare la nuova forma di imposizione se la cessione avviene entro dieci anni dal termine dell'intervento, ma rilevano sempre integralmente nel calcolo della plusvalenza se rimaste a carico del cedente.

La nuova disposizione supera la risposta a interpello 204/2021, con cui 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 realizzati sul bene, a prescindere che l'importo del bonus abbia fruito della detrazione, della cessione del credito o sconto in fattura.

L'interpretazione può essere fatta valere per le cessioni stipulate entro il prossimo 31 dicembre e, poi, dovrebbe valere per tutti i costi diversi da quelli che la nuova disposizione rende irrilevanti totalmente o parzialmente. In

## CBM GROUP, da oltre 55 anni riferimento del " "

Con oltre 55 anni di attività, leader europeo nella progettazione e produzione di sistemi di aggancio, traino e sollevamento attrezzi per trattori agricoli il **Gruppo CBM** con quartier generale a Modena, offre ai clienti una gamma completa di prodotti, con componenti meccanici, idraulici ed elettronici che fornisce di primo impianto a tutti i più importanti costruttori di trattori.

I componenti del "Rear Tractor" sono prodotti di sicurezza sottoposti a certificazioni e omologazioni nazionali ed europee secondo normative vigenti.

Consapevole che la sfida futura del comparto della meccanizzazione agricola si giocherà sul terreno del rapporto qualità-competitività e affidabilità, CBM continua a puntare sulla ricerca tecnologica perché l'innovazione di prodotto e di processo rappresentano da sempre un aspetto fondamentale nelle scelte strategiche del Gruppo.

Alla base di tutto va messa l'innovazione dell'azienda all'innovazione propri banchi prova certificati omologare autonomamente condizioni di utilizzo. Il reparto sempre cura i prodotti CBM base alle esigenze di mercato finale - l'operatore del trattore di alto livello, sicuri e di lavoro e trasporto. CBM Group ha ricavi per conto complessivamente più nei suoi stabilimenti prodotti e Cina. Prerogativa importare traddistingue dalla concorrenza dalla conduzione familiare, sul futuro dell'azienda.

## FASTER, punto di riferimento globale per gli innesti rapidi idraulici

Leader mondiale nella produzione di componenti idraulici, **Faster** ha progettato e prodotto più di 500 milioni di innesti rapidi e registrato più di 100 brevetti.

Nata nel 1951, dal 2018 è parte del gruppo americano **Helios Technologies**. Con *headquarter* a Rivolta d'Adda, ha sedi negli Stati Uniti, India, Brasile e Cina.

Crede fortemente nell'innovazione e investe in R&S offrendo prodotti di alta qualità che si adattano alle esigenze del cliente: innesti rapidi singoli, fusioni in ghisa su misura con innesti integrati e MultiFaster (multi-connessioni idrauliche) che soddisfano le esigenze di differenti applicazioni operative nei settori agricolo, edile e industriale.

Il sito web è arricchito con e-commerce B2B per i distributori e Configuratore MultiFaster per i clienti.

È vincitore del premio Systems & Com-



ponents Trophy per Faster ABC, il sistema che guida l'utilizzatore nell'accoppiamento trattore-attrezzatura attraverso un'app collegata alla centralina elettronica posizionata sul trattore.

Attenta a sostenibilità e formazione, è punto di riferimento di settore e si propone di diventare sempre più un modello vincente e sostenibile per comunità e territorio.

[www.fastercouplings.com](http://www.fastercouplings.com)

AGRITECHNICA, Hall 16 Stand D10

## COFLE Spa brilla ad Agritechnica: Innovazione e Crescita nel Settore Agricolo

Leader nei sistemi di controllo per macchinari agricoli, con un incremento della divisione OE del 16,7% rispetto al 2022, **Cofle** si conferma pioniera nell'innovazione, rispondendo efficacemente alle crescenti esigenze di indipendenza delle materie prime alimentari in Europa e alle nuove normative su sostenibilità e sicurezza.

Il management internazionale, che vede rappresentate anche le filiali turche e francese, presenta le ultime novità, tra cui i rivoluzionari sistemi di controllo mecatronici che ottimizzano le operazioni agricole e garantiscono efficienza senza precedenti. Questi sistemi personalizzabili sono frutto della collaborazione con i clienti ed