

Circolare di aggiornamento 6 2024

Gentili Clienti,

desideriamo informarvi riguardo un tema che ha “spiazzato” molti proprietari di abitazioni che hanno usufruito del cd. bonus 110%. Infatti, nella disciplina fiscale del nostro Paese, le plusvalenze che emergevano dalla cessione di immobili posseduti da privati da oltre 5 anni non erano soggette a tassazione. Di seguito riportiamo una sintesi della normativa entrata in vigore il 1 gennaio 2024 ma che solo recentemente è stata oggetto di chiarimenti.

Con la circ. 13.6.2024 n. 13, l’Agenzia delle Entrate ha reso alcuni chiarimenti in merito alla disciplina delle plusvalenze, imponibili come redditi diversi, di cui alla lett. b-bis) dell’art. 67 co. 1 del TUIR, relative alle cessioni a titolo oneroso, effettuate dall’1.1.2024, di immobili oggetto di interventi agevolati con il superbonus ex art. 119 del DL 34/2020 conclusi da non più di 10 anni all’atto della cessione, salvo che si tratti di immobili:

- acquisiti per successione;
- adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei 10 anni antecedenti alla cessione (o, se è decorso un periodo inferiore a 10 anni, per la maggior parte di tale periodo).

Presupposto imponibile

Nel documento di prassi viene precisato, che tale disposizione trova applicazione:

- anche se il soggetto che ha beneficiato del superbonus è uno degli “altri aventi diritto” all’agevolazione (es. conduttore, familiare convivente);
- solo per la prima cessione dell’immobile interessato dagli interventi agevolati con il superbonus;
- sia se il superbonus è stato fruito direttamente in dichiarazione sia se si è optato per cessione/sconto ex art. 121 del DL 34/2020;
- sia per gli interventi superbonus effettuati dall’1.1.2024, sia per gli interventi superbonus effettuati *ante* 1.1.2024 (e dunque a prescindere dalla circostanza che il superbonus sia fruito in misura pari al 110%, al 90%, al 70% o al 65%);
- a prescindere dalla durata del possesso delle unità oggetto degli interventi;
- anche se sono stati effettuati soltanto interventi “trainanti” sulle parti comuni dell’edificio condominiale nel quale l’unità immobiliare oggetto di cessione è situata, mentre non è stato effettuato alcun intervento “trainato” su tale singola unità immobiliare.

Calcolo del termine decennale dalla conclusione dei lavori

In relazione al calcolo del termine di 10 anni, l’Amministrazione finanziaria precisa che occorre considerare la data di conclusione degli interventi ammessi al superbonus, da identificarsi, in linea di

principio, con la data di conclusione dei lavori “*comprovata dalle abilitazioni amministrative o dalle comunicazioni richieste dalla normativa urbanistica e dai regolamenti edilizi vigenti*”.

Determinazione della plusvalenza

Per la determinazione delle plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili oggetto di interventi agevolati con il superbonus, l’art. 68 co. 1 del TUIR impone di non tenere conto delle spese relative agli interventi superbonus effettuati sull’unità ceduta:

- integralmente, se detti interventi sono conclusi da non più di 5 anni all’atto della cessione;
- o per il solo 50%, se gli interventi sono stati conclusi da più di 5 anni e meno di 10.

Come ribadisce la circ. 13/2024, tale divieto di tenere conto (integralmente o per il 50%) delle spese riguarda tuttavia solo gli interventi superbonus al contempo:

- agevolati con aliquota al 110%;
- oggetto di opzione di cessione/sconto ex art. 121 del DL 34/2020.

Dunque, ai fini della determinazione della plusvalenza, possono essere considerate tra i costi inerenti all’immobile ceduto le spese per gli interventi agevolati con:

- superbonus con aliquote diverse da quella del 110%;
- superbonus al 110% fruito in dichiarazione dei redditi;
- altri bonus “edilizi”.

Attenzione

Questa circolare è fornita esclusivamente a scopo informativo e non costituisce in alcun modo una forma di consulenza. Le informazioni contenute in questa circolare sono basate sulla nostra interpretazione delle leggi e dei regolamenti attualmente in vigore. Le leggi e i regolamenti possono cambiare e le informazioni contenute in questa circolare possono non essere aggiornate, complete o accurate per le vostre specifiche circostanze o esigenze. Vi consigliamo di consultare il professionista di riferimento prima di prendere qualsiasi decisione o di intraprendere qualsiasi azione che possa avere implicazioni fiscali o legali.

Per ulteriori dettagli o per discutere come queste modifiche potrebbero influenzare la vostra attività, vi preghiamo di contattarci.

Trento, 22 giugno '24

Studio Pizzini & Lombardi Stp Srl