

Tassazione sulle plusvalenze per la vendita di immobili oggetto di lavori di Superbonus

Finalmente è intervenuta l'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 13/E del 13 giugno 2024 che ha fugato ogni dubbio circa la tassazione sulle plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili sui quali sono stati effettuati lavori di Superbonus.

La stessa circolare ha confermato che è stata introdotta la nuova ipotesi di plusvalenza immobiliare all'interno dell'art. 67 del TUIR, lettera b-bis) che così recita: «*le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito gli interventi agevolati di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, che si siano conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione, esclusi gli immobili acquisiti per successione e 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, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo*».

In sintesi, la neo introdotta plusvalenza riguarda la prima cessione d'immobili che sono stati interessati da interventi ammessi al Superbonus, **a prescindere dal soggetto che ha eseguito gli interventi** (proprietario, locatario, comodatario o altro avente diritto), **dalla percentuale di detrazione spettante, dalla modalità di fruizione dell'agevolazione** (cessione del credito, sconto in fattura o recupero in dichiarazione) e **dalla tipologia di intervento effettuato**.

QUALI SONO LE ECCEZIONI?

Non sono soggetti alla suddetta tassazione le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso:

- 1) Degli immobili **acquisiti per successione**;
- 2) Degli immobili che siano stati **adibiti ad abitazione principale** del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni o per il minor periodo di tempo;

3) Degli immobili **venduti dopo dieci anni** dalla fine lavori del Superbonus.

PER I CONDOMINI?

Si ritiene che sia **sufficiente aver realizzato anche un intervento trainante** (cappotto termico o impianto di riscaldamento) **per obbligare tutti gli appartamenti** di un condominio a subire tale nuovo regime di tassazione. Quindi tutti i condomini che vogliano cedere il loro appartamento, sono tenuti a pagare la tassazione sulle plusvalenze.

A QUANTO AMMONTA LA TASSAZIONE?

Essendo le plusvalenze considerate redditi diversi, si deve applicare una tassazione pari al **26 %**.

COME SI CALCOLANO LE PLUSVALENZE?

Per comprendere le modalità di calcolo delle plusvalenze, sulle quali calcolare la tassazione del 26%, è necessario distinguere se la cessione dell'immobile è avvenuta **entro 5 anni** dalla fine lavori oppure **tra 5 e 10 anni** dalla fine lavori.

Ecco le modalità di calcolo:

- **Cessione entro 5 anni dalla fine lavori**: la plusvalenza imponibile si calcola con la semplice differenza tra prezzo di vendita dell'immobile e il costo di acquisto / prezzo di costruzione. In tale ipotesi quindi **non hanno nessuna rilevanza le spese sostenute per effettuare lavori di Superbonus** che non andranno ad aumentare il costo di acquisto / prezzo di costruzione. Tuttavia, laddove per il medesimo immobile, si sia fruito dell'agevolazione in parte nella misura del 110 % e in parte in misura inferiore (70 %), non si dovrà tenere conto soltanto delle spese sostenute per i lavori agevolati al 110%; le altre spese, invece, potranno essere considerate tra i costi dell'immobile ceduto.

COSTO DI VENDITA IMMOBILE - COSTO DI ACQUISTO (PREZZO DI COSTRUZIONE) = PLUSVALENZA

- **Cessione tra 5 e 10 anni dalla fine lavori:** la plusvalenza imponibile si calcola con la differenza tra il prezzo di vendita dell'immobile e il costo di acquisto / prezzo di costruzioni, e dovrà essere aggiunto a quest'ultimo il 50% delle spese sostenute per gli interventi agevolati del Superbonus. Pertanto in tale casistica, a differenza della prima, **il 50% delle spese sostenute per i lavori di Superbonus vanno ad incrementare il prezzo di acquisto (o costo di costruzione) del bene.**

COSTO DI VENDITA IMMOBILE - (COSTO DI ACQUISTO O PREZZO DI COSTRUZIONE + 50% DELLE SPESE SOSTENUTE PER SUPERBONUS) = PLUSVALENZA