

CESSIONE DI IMMOBILI SU CUI SONO STATI EFFETTUATI INTERVENTI SUPERBONUS 110%

In base al disegno della Legge di Bilancio 2024, a partire dal 1° gennaio 2024 in base al combinato disposto della nuova lettera b-bis) del comma 1 dell'articolo 67 del Tuir e del comma 1 dell'articolo 68 Tuir **la cessione a titolo oneroso di immobili su cui sono terminati lavori agevolati di cui all'articolo 119 del D.L. 34/2020, SUPERBONUS 110%, da non oltre dieci anni determinerà il sorgere di una plusvalenza imponibile Irpef.**

Non si genererà plusvalenza solo se l'immobile perviene per successione ovvero è stato adibito ad abitazione principale del cedente (o dei familiari) per la maggior parte del periodo di possesso (o, comunque, per la maggior parte del decennio anteriore alla cessione).

Nel calcolo della plusvalenza 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 se concluso oltre i 5 anni.

È sempre possibile chiedere al notaio, in sede di atto notarile di cessione, l'applicazione dell'imposta sostitutiva sulla plusvalenza del 26% ex articolo 1, comma 496, della legge 266/2005 (eliminando ogni obbligo dichiarativo).

Per dieci anni dalla fine dei lavori del superbonus 110% la plusvalenza (calcolata senza considerare tra i costi incrementativi le spese superbonus 110% se conclusi da meno di 5 anni ovvero computandoli al 50% se conclusi da più di 5 anni) origineranno un debito Irpef sicuramente significativo.

Va segnalato che le conseguenze sulla plusvalenza realizzata introdotte dalla nuova disciplina si verificano anche quando l'intervento sull'immobile:

- è stato pagato da soggetti diversi dal proprietario (locatario, comodatario, familiare convivente eccetera);
- è stato eseguito a livello condominiale, con ripartizione millesimale di spese sostenute sulle parti comuni;
- riguarda un immobile ricevuto per donazione (si ritiene, indifferentemente prima o dopo la fine lavori), caso in cui, ai fini del calcolo della plusvalenza, il costo di acquisto/costruzione si assume pari a quello sostenuto dal donante.

In attesa di chiarimenti ufficiali, il testo normativo sembra comportare la penalizzazione sui plusvalori anche nel caso in cui l'agevolazione per qualche motivo (ad esempio per un accertamento o per incapienza d'imposte in dichiarazione) non sia poi stata concretamente fruita.

Lo Studio resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cordiali saluti

Studio Professionale Associato Magnoni-Riboli