Cessioni di immobili oggetto di interventi del Superbonus: la risposta del Ministro Giorgetti in Aula della Camera

14 Novembre 2024

Nel question time svolto in Aula della Camera del 13 novembre scorso, il Ministro dell'economia Giorgetti ha risposto all'Interrogazione (n. 3-01555 a firma dell'On. Del Barba del Gruppo IV) in ordine alle **disposizioni fiscali per le cessioni di immobili oggetto di interventi per i quali è stato utilizzato il cosiddetto superbonus,** in cui viene chiesto tra l'altro se il Governo non ritenga opportuno adottare iniziative normative volte a rivedere le disposizioni in premessa, **al fine di evitare effetti retroattivi lesivi del legittimo affidamento dei contribuenti e garantire maggiore equità fiscale tra immobili simili.**

Il Ministro, nella sua risposta, ha evidenziato in particolare che:

-parlare di **retroattività delle misure in questione o di irragionevole disparità di trattamento non risulta giustificato**. In primo luogo, le nuove norme in argomento si applicano alle cessioni **poste in essere a decorrere dal 1° gennaio 2024**, ovvero alle cessioni poste in essere dal momento dell'entrata in vigore della legge di bilancio e non in momenti antecedenti;

-si osserva poi che la nuova plusvalenza immobiliare non è direttamente collegata agli interventi agevolati realizzati sull'immobile, ma colpisce un presupposto impositivo diverso e successivo ad essi, ossia la **cessione del bene effettuata entro limiti temporali ben delineati**.

-Con riferimento alla potenziale diversa tassazione per immobili simili per tipologia e ubicazione, si evidenzia che la plusvalenza in esame va a colpire, in linea di principio, i beni che, a parità di condizioni iniziali, **hanno visto incrementare il proprio valore di mercato proprio grazie al superbonus** o i beni che, a parità di condizioni finali, hanno fruito di un importante beneficio fiscale rappresentato dal mancato sostenimento delle spese per la realizzazione degli interventi, in quanto hanno optato per le opzioni dello sconto in fattura o della cessione del credito.

-Aggiungo inoltre che, proprio al fine di non realizzare indebite penalizzazioni per chi ha usufruito del *bonus* ma aveva acquistato l'immobile in periodi antecedenti anche di molti anni, è stato **espressamente previsto che il prezzo di acquisto o il costo di costruzione sia rivalutato in base alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo** per le famiglie di operai e impiegati.

-Ritengo, in conclusione, che la disciplina introdotta, lungi dal generare una disparità di trattamento fiscale, sia piuttosto diretta a **evitare ingiustificati vantaggi per chi ha potuto usufruire di un aumento di valore dell'immobile** per effetto di quello che è stato un **generosissimo contributo da parte dello Stato**.