

**LEGGE 30 DICEMBRE 2023, N. 213
BILANCIO 2024**

*Plusvalenze da cessioni post lavori
da Superbonus*

Aprile 2024

L'art.1, co.64-67, della legge 213/2023 – Legge di Bilancio 2024 introduce un'ulteriore ipotesi relativa alla realizzazione di plusvalenze nell'ipotesi di cessione di fabbricati, che viene inclusa nella relativa disciplina generale ai fini IRPEF (cfr. i nuovi art.67, co.1, lett. *b-bis*, e art.68, co.1, del D.P.R. 917/1986 – TUIR).

In particolare, dal **1° gennaio 2024, producono plusvalenza tassabile le cessioni a titolo oneroso di immobili sui quali sono stati eseguiti interventi edilizi agevolabili con il Superbonus, effettuate entro 10 anni dall'ultimazione dei lavori.**

Restano **esclusi** da questa fattispecie gli immobili **acquisiti per successione e quelli destinati ad abitazione principale** per la maggior parte dei 10 anni prima della cessione ovvero, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a 10 anni, per la maggior parte di tale periodo.

La nuova misura **non si applica**, inoltre, per gli **immobili ceduti oggetto di interventi edilizi agevolabili con i bonus fiscali ordinari.**

Ai fini delle **modalità di calcolo della plusvalenza**, vengono previste regole specifiche per il **calcolo dei costi inerenti dell'immobile da cedere**, nell'ipotesi di **interventi edilizi agevolati con il Superbonus** nella percentuale del **110%** e per i quali il beneficiario abbia esercitato l'**opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.** In particolare:

- se i **lavori** si sono **conclusi da non più di 5 anni** all'atto della cessione, **non si tiene conto dei costi relativi agli interventi agevolati e il costo di acquisto/costruzione non può essere rivalutato** in base alla variazione dell'**indice dei prezzi ISTAT**;
- se i **lavori** si sono **conclusi da oltre 5 anni** all'atto della cessione, **si tiene conto dei costi relativi agli interventi eseguiti in misura pari al 50% e il costo di acquisto/costruzione è rivalutato** in base alla variazione dell'**indice dei prezzi ISTAT.**

In tutte le altre ipotesi (*Superbonus* al 110% in detrazione o *Superbonus* in percentuali inferiori, es. 90%, 70%, 65%), i **costi degli interventi agevolati sono considerati interamente** ai fini del calcolo della plusvalenza da cessione.

Per questa nuova fattispecie, **sulla plusvalenza si può applicare**, su opzione del cedente, **l'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 26%**, secondo le modalità applicative già previste per le ipotesi a cui si rende applicabile la stessa imposta sostitutiva (cfr. art.1, co.65, della legge 213/2023 e art.1, co.496, della legge 266/2005).

Sull'**ambito applicativo della disposizione**, si è recentemente espresso il **Consiglio nazionale del Notariato**, nello **Studio n.15-T/2024**, con **prime ipotesi interpretative provvisorie**, in attesa di chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate.

In particolare, il Notariato **sostiene**, tra l'altro, che in caso di cessione dell'immobile, la **plusvalenza si realizzerebbe unicamente in presenza di:**

- **lavori "trainati"** che interessano **direttamente le singole unità.**
La **plusvalenza** sarebbe, invece, **esclusa** nell'ipotesi di realizzazione di **interventi sulle parti comuni condominiali** (cd. "trainanti"), anch'essi agevolabili con il *Superbonus*, che non riguardano l'unità immobiliare oggetto di cessione;
- **interventi "trainati" di tipo incisivo** sull'unità immobiliare, qualificabili **come "manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e di**

ristrutturazione edilizia¹, ovvero di “nuova costruzione”² (in quest’ultimo caso solo per l’installazione di impianti fotovoltaici”).

La **plusvalenza non opererebbe**, invece, in caso di esecuzione di **interventi di “manutenzione ordinaria”**³, o realizzabili **in edilizia libera, ovvero** per quelli che possono essere effettuati anche **in assenza di opere edilizie propriamente dette**⁴.

SI RIPORTA, DI SEGUITO, UNO SCHEMA RIEPILOGATIVO SU QUESTA NUOVA IPOTESI DI PLUSVALENZA:

Le misure sul Superbonus



SOLO SUPERBONUS

Dal 1° gennaio 2024 le cessioni onerose di immobili, diversi dall’abitazione principale, sui quali sono stati eseguiti interventi edilizi agevolati con il *Superbonus*, **effettuate entro 10 anni dalla fine lavori** saranno **produttive di plusvalenza tassabile con Irpef ordinaria o, a scelta, con l’imposta sostitutiva del 26%**

Calcolo della base imponibile differenziato a seconda della modalità di fruizione del Superbonus

In caso di *Superbonus* al 110% con **opzione** per la **cessione del credito**, o per lo **sconto in fattura**:

- se la **vendita è effettuata entro i 5 anni dalla fine lavori**, nel calcolo dei costi inerenti all’immobile da vendere, non si tiene conto delle spese per gli interventi agevolati con il *Superbonus*,
- se la **vendita è effettuata dopo i 5 anni**, nel calcolo dei costi inerenti dell’immobile da cedere, si tiene conto del 50% delle spese per gli interventi agevolati con il *Superbonus*

In tutte le altre ipotesi (*Superbonus* al 110% in detrazione o *Superbonus* in % inferiori, es. 90%, 70%, 65%), i **costi degli interventi agevolati** sono **considerati interamente** ai fini del calcolo della plusvalenza da cessione

ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

¹ Cfr. l’art.3, co.1, lett. b, c, e d, del D.P.R. 380/2001.

² Cfr. l’art.3, co.1, lett. e, del medesimo D.P.R. 380/2001.

³ Cfr. l’art.3, co.1, lett. a, del D.P.R. 380/2001.

⁴ Come, ad esempio gli interventi di efficientamento energetico disciplinati dall’art. 16-bis, co.1, lett. h, del D.P.R. 917/1986 – TUIR (installazione di impianti di condizionamento), che possono rientrare, altresì, tra gli interventi “trainati” da Superbonus (cfr. art.119, co.2 del D.L. 34/2020, convertito in legge 77/2020 e art.14 del D.L. 63/2023, convertito in legge 90/2013).