

Il fisco all'incasso sul 110%

Aliquota al 26% per la tassazione delle plusvalenze da cessione degli immobili ristrutturati. Avvisi bonari delle Entrate per l'aggiornamento delle rendite catastali

Le plusvalenze da cessione degli immobili efficientati sono tassabili indipendentemente da chi abbia eseguito i lavori. Ma alla cessione infra-decennale, tassabile da quest'anno, può essere applicata l'imposta sostitutiva del 26%. Spinta all'aggiornamento della rendita catastale per le unità immobiliari che sono state oggetto di interventi con il superbonus con apposite comunicazioni (compliance) dell'Agenzia delle entrate.

Fabrizio G. Poggiani a pag. 23

Circolare delle Entrate. Spinta anche all'aggiornamento della rendita catastale

Superbonus, fisco all'incasso La plusvalenza da cessione è tassabile a prescindere

DI FABRIZIO G. POGGIANI

Superbonus, fisco all'incasso. Le plusvalenze da cessione degli immobili efficientati sono tassabili indipendentemente da chi abbia eseguito i lavori e dalla tipologia degli stessi (trainati o trainati). Ma alla cessione infra-decennale, tassabile da quest'anno, può essere applicata l'imposta sostitutiva del 26%. Spinta anche all'aggiornamento della rendita catastale per le unità immobiliari che sono state oggetto di interventi con il superbonus con apposite comunicazioni (compliance) dell'Agenzia delle entrate.

Questi i principali chiarimenti forniti dall'Agenzia delle entrate con la circolare 13/E di ieri, avente ad oggetto la legge 213/2023 (legge di bilancio 2024) c, in particolare, le modifiche introdotte agli articoli 67 e 68 del dpr 917/1986 in tema di tassazione delle plusvalenze emergenti dalla cessione a titolo oneroso di immobili efficientati.

La prima conferma è che la decorrenza delle nuove disposizioni, come introdotte dai commi da 64 a 67 dell'art. 1 della legge 213/2023 (legge di bilancio 2024), si rendono applicabili alle cessioni effettuate a partire dall'1/01/2024.

Con riferimento alla nuova ipotesi, di cui alla lett. b-bis) del comma 1 dell'art. 67 del dpr 917/1986 (Tuir), innanzitutto, si deve far riferi-

mento alle fattispecie di cessione a titolo oneroso degli immobili oggetto di efficientamento, ai sensi dell'art. 119 del dl 34/2020 (superbonus). Posto che il legislatore ha solo individuato una nuova fattispecie di reddito diverso, senza modificare i contenuti del citato art. 67 del Tuir, ai fini dell'emersione di una plusvalenza tassabile, l'agenzia precisa che rilevano tutti gli immobili, oggetto di interventi agevolati con la detrazione maggiorata (superbonus), a prescindere dal soggetto che ha eseguito i lavori (proprietario, locatore, comodatario e quant'altro), dalla percentuale spettante (110%, 90%, 70% o 65%), dalla modalità di fruizione (in dichiarazione o con cessione e sconto) e dalla tipologia di intervento (trainante o trainato).

Si aggiunge, inoltre, che la plusvalenza, di cui alla lett. b-bis) del comma 1 dell'art. 67 citato si consegue soltanto con riferimento alla prima cessione a titolo oneroso e non anche alle eventuali e successive cessioni dell'unità immobiliare, con esclusione della fattispecie relativa alla cosiddetta interposizione, di cui all'art. 37 del dpr 600/1973. Restano escluse, inoltre, le plusvalenze che pur realizzate in forza di atti a titolo oneroso sono realizzate su immobili acquisiti per successione o utilizzati, per la maggior parte dei dieci anni antecedenti la cessione, dal cedente o dai propri familiari come abitazione

principale.

Di conseguenza, risultano imponibili le plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili efficientati con interventi, che hanno fruito del superbonus, che si siano conclusi da non più di dieci anni, indipendentemente dalla data di acquisto dell'unità immobiliare, restando indenni dall'imposizione quelle realizza-

te nelle ipotesi in cui tra conclusione dei lavori e cessione siano trascorsi più di dieci anni.

Stante il fatto che le plusvalenze sono costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti e il prezzo di acquisto (o di costruzione) del bene ceduto, incrementato di ogni altro costo inerente allo stesso bene, la legge di bilancio ha previsto due diverse

modalità di calcolo, a seconda che tra la data di conclusione dei lavori agevolati e la data di cessione siano trascorsi più o meno cinque anni; nel primo caso (cessione infra-quinquennale) le spese non possono essere riconosciute a incremento del valore di acquisto o costo di co-



struzione se l'intervento è stato agevolato con il superbonus nella misura del 110% e se sono state esercitate le opzioni per la cessione e lo sconto in fattura, di cui all'art. 121 del dl 34/2020 mentre nel secondo caso (cessione ultra-quinquennale) le spese per gli interventi agevolati possono essere riconosciute nella misura del 50%.

L'irrilevanza delle spese si verifica, quindi, esclusivamente nel caso in cui si è usufruito della massima aliquota del superbonus (110%) e non di quelle più ridotte (90, 70 o 65%), anche nel caso di fruibilità mista (parte con il 110% e parte con aliquote inferiori) ma non si verifica se l'agevolazione è stata utilizzata in dichiarazione come detrazione (anche in tal caso, se l'agevolazione è stata utilizzata in parte direttamente e in parte come cessione o sconto, non concorrono le spese per le quali è stata esercitata l'opzione).

Infine, l'agenzia chiarisce che, alle cessioni infra-decennali oggetto di tassazione, in alternativa al regime ordinario di tassazione, si può (facoltà) applicare l'imposta sostitutiva nella misura del 26% e conferma ulteriormente che la stessa agenzia, sulla base di apposite liste selettive, elaborate con moderne tecnologie (interoperabilità e analisi delle banche dati), con particolare riguardo alle unità immobiliari oggetto di interventi che hanno fruito del superbonus, di cui all'art. 119 del dl 34/2020, potrà inviare una comunicazione ai contribuenti al fine di adeguare la relativa rendita catastale.

© Riproduzione riservata ■

DS6901

