

*Soci*

GIGETTO FURLOTTI  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

ANDREA PELLEGRINO  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

LUCA MONTALI  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

FEDERICO BOTTRIGHI  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

LETIZIA BELLÌ  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

PAOLO PERCALLI  
Consulente del Lavoro  
Conciliatore Professionale

MARTA VITALI  
Consulente del Lavoro

PAOLO DELIETI  
Avvocato  
Patrocinante in Cassazione

ANGELICA CISARRI  
Avvocato

MASSIMO ZERBINI  
Avvocato

*Associati*

DANIELA GABURA  
Dottore Commercialista

FRANCESCA SANTINI  
Consulente del Lavoro

FILIPPO MATTIOLI  
Avvocato

FILIPPO CALLEGARO  
Avvocato

## OGGETTO: Cessione di fabbricati oggetto di superbonus

La legge di bilancio 2024 ha previsto l'insorgenza di una plusvalenza imponibile tra i redditi diversi nel caso di vendita, da parte di un privato, di immobili sui quali sono stati effettuati interventi c.d. superbonus che si sono conclusi da non più di dieci anni.

All'art. 67, co. 1 del Tuir viene infatti aggiunta la nuova lettera b-bis) ai sensi della quale sono redditi diversi *“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'art. 119 del D.L. 34/2020 che si siano conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione.”*

La disposizione sarebbe quindi applicabile nel caso in cui siano stati effettuati interventi per i quali si è beneficiato del superbonus a prescindere dalla sua misura (110%, 90%, 70% o 65%) e a prescindere dal fatto che la detrazione sia stata fruita direttamente nella dichiarazione dei redditi o che si sia optato per la sua cessione o per lo sconto sul corrispettivo.

## Determinazione della plusvalenza imponibile

In caso di cessione di un fabbricato al di fuori dal regime di impresa, la plusvalenza è determinata come differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo<sup>1</sup>.

La plusvalenza diviene imponibile nell'anno in cui viene percepito il corrispettivo.

Risulta possibile applicabile l'imposta sostitutiva dell'Irpef del 26%<sup>2</sup>, mentre non è consentito optare per la tassazione separata.

## Determinazione dei costi inerenti per i fabbricati oggetto di superbonus nella misura del 110%

Per la determinazione dei costi inerenti ai fabbricati sui quali sono stati effettuati interventi agevolati con il superbonus al 110% la legge di bilancio 2024, modificando l'art. 68, co. 1 del Tuir, prevede regole specifiche:

- se gli interventi superbonus sono conclusi da non più di cinque anni all'atto della cessione non si tiene conto delle spese relative a tali interventi, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110% e siano state esercitate le opzioni di cessione del credito o dello sconto sul corrispettivo, di cui all'art. 121 del D.L. 34/2020;

<sup>1</sup> Art. 68, co. 1 del Tuir.

<sup>2</sup> Di cui all'art. 1 co. 496 della L. 266/2005.

- se gli interventi sono conclusi da più di cinque anni (ma entro i dieci) all'atto della cessione si tiene conto del 50% delle spese se si è fruito dell'agevolazione nella misura del 110% e se sono state esercitate le suddette opzioni di cessione o sconto sul corrispettivo<sup>3</sup>

Rimane fermo che per gli stessi immobili acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre cinque anni, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, come sopra determinato, è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Il sostenimento di spese superbonus con aliquote diverse rispetto al 110% (ad esempio, il 90% per gli interventi 2023 ai condomini o alle villette ovvero 70% per le spese condominiali 2024) fa rientrare la cessione nella nuova disciplina, ma rende totalmente deducibili i costi sostenuti;

### **Esclusioni**

Sono esplicitamente esclusi i seguenti immobili:

- quelli acquisiti per successione;
- quelli 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, per la maggior parte di tale periodo.

Lo studio resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento a riguardo.

Daniela Gabura

---

<sup>3</sup> Si ipotizzi ad esempio pari a 100.000 euro il costo di acquisto di un immobile (non abitazione principale) sul quale, nel corso del 2021, sono stati effettuati interventi con il superbonus del 110% per un importo di 160.000 euro per i quali si è optato per lo sconto sul corrispettivo.

Se entro 5 anni dal termine dei lavori l'immobile viene ceduto per 300.000 euro, la plusvalenza sarà pari a 200.000 euro (determinata dalla differenza tra 300.000 e 100.000 euro).

Se il medesimo immobile viene ceduto dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori, ma entro i 10 anni, la plusvalenza tassata sarà pari a 120.000 euro (così determinata: 300.000 - (100.000 + 80.000)).