Circolare n°190/C/2021:SUPERBONUS e plusvalenza cessione abitazione – Risp. AdE n°204/E/2021.

12 Aprile 2021

Le spese sostenute per interventi di efficientamento energetico ed antisismico su un'abitazione, agevolabili con il *Superbonus* anche nelle forme della cessione del credito o dello sconto in fattura, aumentano il cd. "costo di acquisto" dell'immobile, ai fini del calcolo della plusvalenza IRPEF, in caso di cessione entro cinque anni dall'acquisto originario.

L'Agenzia delle Entrate nella Risposta n. 204/E del 24 marzo 2021, si è espressa su un'istanza d'interpello avente ad oggetto il regime di tassazione, ai fini IRPEF, della plusvalenza generata dalla cessione infraquinquennale di un'abitazione sulla quale, prima della vendita, vengono eseguiti interventi edilizi "trainati" di miglioramento energetico ed antisismico, agevolabili con il Superbonus al 110%.

Nel caso di specie, inoltre, vengono eseguiti anche lavori "trainanti" sulle parti comuni del fabbricato.

Come noto, nell'ipotesi di cessione di un fabbricato entro cinque anni dall'acquisto o dalla costruzione, salvo specifiche eccezioni, l'operazione è imponibile ad IRPEF, come "redditi diversi", se genera una plusvalenza, intesa come differenza positiva fra il corrispettivo di vendita e quello di acquisto – o del costo di costruzione – dell'immobile.

Nell'ambito di tale disciplina viene, altresì, stabilito che ai fini del calcolo della plusvalenza il prezzo di acquisto viene aumentato «di ogni altro costo inerente al bene medesimo».

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate nella Risposta n. 204/E/2021, richiamando anche la pertinente giurisprudenza in materia, specifica che:

- le spese riferite al recupero edilizio delle parti comuni condominiali e dell'unità immobiliare aumentano sia il costo d'acquisto dell'abitazione, nel senso indicato dall'art.68 del TUIR, sia il valore dello stesso immobile in fase di cessione.
- Quindi, nel calcolo della plusvalenza tassabile ai fini IRPEF, dal corrispettivo di vendita dell'immobile deve essere sottratto il costo d'acquisto originario, al quale si devono aggiungere le spese sostenute per l'adeguamento energetico ed antisismico.
- In sostanza, in tal modo viene ridotto l'importo dell'eventuale plusvalenza da assoggettare ad IRPEF;
- tale modalità di calcolo della plusvalenza opera anche nel caso in cui le spese sostenute siano agevolabili fiscalmente con il Superbonus, ivi compresa l'ipotesi in cui il beneficio venga usufruito nella modalità alternativa dello "sconto in fattura", rispetto all'utilizzo in dichiarazione dei redditi, come detrazione IRPEF;
- sulla plusvalenza generata dall'operazione di cessione dell'unità immobiliare può essere richiesta al notaio l'applicazione del regime fiscale di favore, consistente nell'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito, pari al 26%, evitando l'ordinaria tassazione IRPEF.

Tale pronuncia rende evidente l'effettivo vantaggio fiscale nell'utilizzo del Superbonus (anche tramite il meccanismo dello sconto in fattura), non soltanto nella fase di possesso degli immobili così riqualificati, ma anche nella fase di trasferimento degli stessi, con una minore incidenza dell'eventuale imposizione fiscale ai fini

IRPEF, come plusvalenza.

44318-2021 04 06 AdE Risposta n_ 204-2021.pdfApri

44318-Circolare n 190_C_2021.pdfApri