# Circolare n°274/C/2024: Plusvalenza da cessione di immobili post Superbonus: in una circolare i primi chiarimenti delle Entrate.

---

24 Giugno 2024
L'Agenzia delle Entrate con la **Circolare n. 13/E del 13 giugno 2024** (in allegato alla presente), ha diffuso i primi attesi chiarimenti sul nuovo regime di tassazione introdotto sulle cessioni di immobili sui quali sono stati realizzati interventi agevolati con il Superbonus.

Come noto, difatti, la legge 30 dicembre 2023, n. 213 (Legge di Bilancio 2024) è intervenuta sulla disciplina fiscale delle plusvalenze in caso di cessione a titolo oneroso di beni immobili, di cui agli articoli 67 e 68 del Tuir, introducendo una nuova fattispecie di plusvalenza immobiliare imponibile.

Fattispecie che si configura, per l'appunto, nell'ipotesi di **cessione di immobili oggetto di interventi agevolati con il Superbonus** (di cui all'articolo 119 del Dl n. 34/2020) che, all'atto della cessione, si siano **conclusi da non più di 10 anni**. Restano **esclusi** dalla nuova fattispecie impositiva gli immobili acquisiti per successione e quelli destinati ad abitazione principale per la maggior parte dei dieci anni prima della cessione ovvero, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un lasso di tempo inferiore, 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.

Per il resto, le cessioni a titolo oneroso effettuate dal 1° gennaio 2024 producono plusvalenza tassabili quando riguardanti immobili sui quali sono stati eseguiti interventi edilizi agevolabili con il Superbonus e qualora intervengano entro 10 anni dall'ultimazione dei lavori. Con riferimento al requisito temporale, la circolare individua ***come termine iniziale per il calcolo del decorso dei dieci anni la data di conclusione degli interventi ammessi al Superbonus: data che, concretamente, è comprovata dalle abilitazioni amministrative o dalle comunicazioni richieste dalla normativa urbanistica e dai regolamenti***

***edilizi vigenti***.

Sempre in relazione al perimetro applicativo, la circolare chiarisce che la nuova tassazione riguarda solo la prima cessione a titolo oneroso– purché effettuata entro dieci anni dalla conclusione dei lavori – e non anche le eventuali successive cessioni dell'immobile (a esclusione delle ipotesi di interposizione disciplinate dall'articolo 37 del Dpr n. 600/1973). Dal punto di vista oggettivo, la circolare chiarisce l'applicazione della nuova disposizione a tutte le tipologie di immobili oggetto degli interventi agevolati ammessi al Superbonus.

Irrilevante, in tal senso, è il soggetto che ha effettuato gli interventi edilizi: si rientra nella fattispecie tassabile anche qualora la ristrutturazione sia stata realizzata da soggetti diversi dal proprietario cedente (ad esempio, il conduttore, il comodatario, il familiare convivente, ecc.). Allo stesso modo, **non ha rilevanza** né l'**intensità di agevolazione** spettante al contribuente con il Superbonus (110%, 90%, 70% o 65%) né la **modalità di fruizione** della detrazione (in dichiarazione, tramite opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura).

Di particolare impatto, poi, la posizione assunta dall'Agenzia delle Entrate su quali siano gli interventi agevolati che "attivano" l'imposizione.

Ebbene, **non è determinante neppure la tipologia di interventi – trainanti o trainati – effettuati sull'immobile oggetto di cessione**.

Con la conseguenza che **anche solo lavori condominiali agevolati sono sufficienti** – al ricorrere degli altri requisiti previsti dalla normativa – **ad attivare la fattispecie impositiva** sulla plusvalenza derivante dalla cessione della singola unità immobiliare.

Si legge espressamente, infatti, che "*non occorre, ai fini della verifica della sussistenza del presupposto impositivo … che sulla singola unità immobiliare siano stati effettuati anche interventi trainati, ma è sufficiente la circostanza che siano stati effettuati interventi ammessi al Superbonus sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare ceduta a titolo oneroso*".

Quanto alle **modalità di calcolo della plusvalenza tassabile**, l'Agenzia delle Entrate sostanzialmente conferma quanto emerge dal dato letterale, ribadendo

che operano criteri particolari per la determinazione del costo inerente al bene. In linea generale, ai sensi dell'art. 68 del TUIR – DPR 917/1986, la plusvalenza è pari alla differenza tra il corrispettivo percepito nel periodo d'imposta, e il prezzo d'acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo. Partendo da tale disposizione generale, la plusvalenza relativa alla cessione di immobili oggetto di interventi da Superbonus, va **determinata tendendo conto di una serie di variabili, che ne influenzano il relativo calcolo**.

In particolare, 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**:

- ***se la cessione viene effettuata entro i 5 anni dal termine dei lavori, il costo di acquisto/costruzione non può essere aumentato dei costi relativi agli interventi agevolati e, in più, non può essere rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi ISTAT***;
- ***se la cessione viene effettuata oltre 5 anni dalla fine lavori, il costo di acquisto/costruzione è aumentato di un importo pari al 50% dei costi relativi agli interventi agevolati ed è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi ISTAT.***

In tale ipotesi, la circolare chiarisce che, nel caso di fruizione dell'agevolazione in parte nella misura del 110% e in parte in misura inferiore, l'irrilevanza (totale o parziale) delle spese relative agli interventi agevolati riguarda solo le spese agevolate nella misura del 110%. Tutte le altre spese (comprese tutte quelle per le quali si è fruito di agevolazioni diverse del *Superbonus*, come ad esempio il "bonus casa", di cui all'art. 16-*bis* del TUIR, il Sismabonus, di cui all'art. 16 comma 1-*bis* ss. del DL 63/2013, ecc.), invece, possono essere considerate tra i costi inerenti all'immobile ceduto. Parimenti, nel caso di fruizione dell'agevolazione in parte mediante detrazione e in parte opzionando le modalità alternative di cessione del credito o di sconto in fattura, non concorreranno alla determinazione del costo di acquisto/costruzione solo le spese per le quali è stata esercitata una di tali opzioni. In tutte le altre ipotesi (*Superbonus* al 110% in detrazione o *Superbonus* in percentuali inferiori, es. 90%, 70%, 65%, utilizzato in detrazione o mediante cessione del credito o sconto in fattura), i costi degli interventi agevolati sono considerati interamente ai fini del calcolo della plusvalenza da

cessione.

***La CM conferma, poi, che alla plusvalenza calcolata secondo i criteri sopra esposti può essere applicata l'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito prevista dall'articolo 1, co. 496, della legge n. 266/2005, nella misura del 26%.*** Infine, sempre con riguardo agli immobili oggetto di intervento da Superbonus, la Circolare 13/E/2024 in commento si sofferma anche sulle novità introdotte dall'art.1, co.86 e 87, della legge 213/2023 (Bilancio 2024), in merito al potere riconosciuto all'Agenzia delle Entrate di verificare, sulla base di apposite liste selettive, la presentazione, laddove prevista, della dichiarazione di variazione dello stato dei beni su cui sono stati eseguiti i lavori.

In questi casi, l'Agenzia delle entrate può inviare al contribuente un'apposita comunicazione, al fine di sollecitarlo alla presentazione della citata dichiarazione. In sostanza, come precisato dall'Agenzia delle Entrate, è stata introdotto, anche per i casi di omessa denuncia delle dichiarazioni di variazione dello stato dei beni, un meccanismo di stimolo alla *compliance*, che consente ai soggetti destinatari della comunicazione di provvedere spontaneamente a regolarizzare la propria posizione.

## Allegati

Circolare_n°274_C_2024
Apri
Circolare_n_13-E_del_13_giugno_2024
Apri