

CIRCOLARE ADE 13/E/2024

Plusvalenza cessione
immobili oggetto
di interventi con
Superbonus



CIRCOLARE AGENZIA DELLE ENTRATE 13/E/ DEL 13 GIUGNO 2024 - PLUSVALENZA CESSIONE IMMOBILI OGGETTO DI INTERVENTI CON SUPERBONUS

Posted on 16 Luglio 2024



Category: [Sportello Ecosismabonus](#)

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la [Circolare n. 13/E del 13 giugno 2024](#) avente ad oggetto "Legge 30 dicembre 2023, n. 213 (Legge di bilancio 2024) - Novità sulla disciplina delle plusvalenze risultanti dalle cessioni di immobili interessati da interventi Superbonus e della variazione dello stato dei beni", con la quale ha fornito **i primi chiarimenti in merito al nuovo regime di tassazione della plusvalenza derivante dalle cessioni, a titolo oneroso, di immobili sui quali sono stati realizzati interventi agevolati con il Superbonus, effettuate a decorrere dal 1° gennaio 2024.**

Si ricorda che la Legge di Bilancio 2024 (art. 1, comma 64-67 della L. n. 213/2023) è intervenuta sulla disciplina fiscale delle plusvalenze in caso di cessioni a titolo oneroso di immobili, di cui agli articoli 67 e 68 del TUIR (DPR 917/1986), sui quali sono stati eseguiti interventi edilizi agevolabili con il Superbonus, effettuate entro 10 anni dall'ultimazione dei lavori e che la nuova misura **non si applica** per gli **immobili ceduti** oggetto di interventi edilizi agevolabili con i **bonus fiscali ordinari**.

Per espressa previsione normativa, inoltre, la misura **non si applica** nell'ipotesi di **immobili acquisiti per successione e quelli destinati ad abitazione principale** per la maggior parte dei 10 anni antecedenti alla cessione ovvero, qualora tra la data di acquisto/costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a 10 anni, per la maggior parte di tale periodo.

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.**

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.

Dal punto di vista oggettivo, la Circolare chiarisce l'applicazione della nuova disposizione a tutte le tipologie di immobili oggetto degli interventi agevolati con il Superbonus.

Inoltre chiarisce che, al fine dell'applicazione della misura, è irrilevante:

- **il soggetto che ha effettuato gli interventi edilizi sull'immobile** (quindi le opere potrebbero essere state eseguite dal proprietario "cedente" oppure dagli "altri aventi diritto" alla detrazione come ad esempio il conduttore, il comodatario, il familiare convivente ecc.);
- **l'intensità di agevolazione** spettante al contribuente con il Superbonus (110%, 90%, 70% o 65%) e **la modalità di fruizione della detrazione** (in dichiarazione o tramite opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura);
- **la tipologia di interventi** – trainanti o trainati - effettuati sull'immobile oggetto di cessione.

Su quest'ultimo punto, si precisa che **anche solo lavori condominiali agevolati** (dunque, sulle parti comuni dell'edificio all'interno del quale insiste la singola unità immobiliare oggetto di cessione)

sono sufficienti – al ricorrere degli altri requisiti previsti dalla normativa – **ad attivare la fattispecie impositiva della plusvalenza** derivante dalla cessione della singola unità immobiliare.

Quanto alle **modalità di calcolo della plusvalenza tassabile**, l'Agenzia delle Entrate richiama il concetto generale secondo il quale, ai sensi dell'art. 68 del TUIR, la plusvalenza è pari alla differenza tra il corrispettivo percepito nel periodo di imposta e il prezzo d'acquisto o costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo.

In particolare, ai fini della determinazione del “**costo inerente al bene**” sono previsti criteri di calcolo diversi a seconda che tra la data di conclusione degli interventi agevolati con il Superbonus e la data di cessione dell'immobile siano trascorsi **più o meno di cinque anni**.

Pertanto, nell'ipotesi di **interventi agevolati con il Superbonus nella misura del 110%** e il **contribuente abbia optato per la cessione del credito/sconto in fattura**:

- 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% ed in parte in misura inferiore**, **l'irrelevanza delle spese** relative agli interventi agevolati **riguarda solo le spese** che hanno dato luogo all'incentivo nella misura del **110%**.

Qualora invece il contribuente abbia **in parte fruito del Superbonus in dichiarazione dei redditi e in parte optando per la cessione del credito/sconto in fattura**, **non concorreranno** alla determinazione del costo di acquisto/costruzione del bene **solo le spese per le quali è stata esercitata una di tali opzioni**.

La Circolare conferma che, alla plusvalenza calcolata secondo di criteri sopra indicati, resta ferma la possibilità di applicare **l'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito nella misura del 26%** prevista dall'art. 1, comma 496 della Legge n. 266/2005.

