CIRCOLARE N. 13/2024

Pordenone, 11 Gennaio 2024

Ai gentili Clienti

Loro sedi

TASSATA LA PLUSVALENZA DELLA SECONDA CASA CHE HA FRUITO DEL *SUPERBONUS*

L'articolo 1, commi 64-65-66, L. 213/2023 (Legge Bilancio per l'anno 2024) ha introdotto - con decorrenza 1° gennaio 2024 - nell'articolo 67, comma 1, D.P.R. 917/1986 (Tuir) una nuova lettera b-*bis*) che prevede la tassazione delle plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili (esclusi quelli acquisiti per successione e quelli adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari) in relazione ai quali si è fruito del Superbonus energetico o antisismico ai sensi dell'articolo 119, D.L. 34/2020.
La plusvalenza verrà tassata come reddito diverso solo se la vendita avverrà entro 10 anni dalla data di chiusura delle opere agevolate.
Vengono previste regole specifiche per il calcolo dell'importo della plusvalenza.

L'ambito di applicazione della nuova norma

La disposizione interessa esclusivamente i soggetti beneficiari del *superbonus* persone fisiche: dal 1° gennaio 2024 pertanto le vendite degli immobili oggetto di interventi agevolati ai sensi dell'articolo 119, D.L. 34/2020, effettuate entro il termine di 10 anni dalla data oggetto di conclusione delle opere, generano plusvalenze tassabili.



La vendita plusvalente viene esclusa da tassazione Irpef solo in 2 casi:
1. qualora l'immobile venga acquisito per successione;
2. qualora l'immobile sia adibito ad abitazione principale del cedente e/o dei suoi familiari per la maggior parte del periodo (infradecennale) tra la data di conclusione delle opere e la data della cessione.

La nuova regola, prevista per la vendita degli immobili che hanno fruito del Superbonus, è sostitutiva per queste specifiche fattispecie della norma ordinaria che detta le regole in tema di cessioni di immobili da parte dei privati, prevista dall'art.67 co.1 lett.b) del D.P.R. 917/1986.

Le modalità di calcolo del costo fiscalmente riconosciuto dell'immobile acquistato/costruito

La plusvalenza è generalmente costituita dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione dell'immobile, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo.

Con riferimento agli immobili che hanno fruito del *superbonus*, nel conteggio dei costi inerenti al bene vanno considerati:

Studio Pacella Consulenti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - Partita I.VA. 01253570939

www.studio-pacella.it ***e-mail: info@studio-pacella.it***

- il 100% delle spese sostenute per l'intervento energetico e/o antisismico se il contribuente ha fruito della detrazione in dichiarazione dei redditi e non ha optato per la cessione del credito e/o lo sconto in fattura;
- il 50% delle spese sostenute per l'intervento energetico e/o antisismico se i lavori sono stati conclusi da più di 5 anni dalla data di vendita ed il contribuente ha optato per la cessione del credito o lo sconto in fattura;
- nessun costo aggiuntivo relativo all'intervento agevolabile se i lavori sono stati conclusi da meno di 5 anni e il contribuente ha optato per la cessione del credito o lo sconto in fattura.

Viene, inoltre, disposto che, laddove tra la data di acquisto o costruzione dell'immobile e la data di vendita siano decorsi più di 5 anni, il costo fiscalmente riconosciuto deve essere rivalutato in base alla variazione Istat.



Quest'ultima previsione ha notevole importanza, in quanto presupponendo un acquisto di una seconda casa fatto nel 1981 dell'abitazione e una vendita fatta nel 2030, la variazione Istat da applicare sarà quella tra il 1981 e il 2030.
Qualora le spese che hanno fruito del *superbonus* siano state sostenute nel 2022 e si sia fruito della detrazione 110% in dichiarazione dei redditi, se il costo di acquisto era di 40.000 euro, lo stesso andrà incrementato delle spese agevolate e della variazione Istat relativamente al costo di acquisto dei 49 anni tra il 1981 e il 2030.

L'ultima novità introdotta inerente la tassazione della plusvalenza sulla cessione di immobili che hanno fruito del *superbonus* riguarda la facoltà di optare per la tassazione Irpef sostitutiva, cioè la facoltà di applicare l'imposta sostitutiva Irpef del 26% anziché la tassazione ordinaria.

Studio Pacella Consulenti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - Partita I.VA. 01253570939

www.studio-pacella.it ***e-mail: info@studio-pacella.it***