CIRCOLARE N. 47/2024

Pordenone, 24 luglio 2024

Ai gentili Clienti

Loro sedi

CIRCOLARE N. 13/E/2024: CESSIONE IMMOBILI "*SUPERBONUS*"

Con la circolare n. 13/E/2024, l'Agenzia delle entrate ha fornito dei chiarimenti in merito all'applicazione della nuova lettera b-*bis*) dell'articolo 67, Tuir, introdotta a far data dal 1° gennaio scorso dalla Legge di Bilancio 2024. In particolare, alla tradizionale casistica di plusvalenze immobiliari già previste nella lettera b) dell'articolo 67, Tuir, si aggiunge la lettera b-*bis*) riguardante le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di immobili sui quali sono stati eseguiti interventi agevolati di cui all'articolo 119, D.L. 34/2020, conclusi da meno di 10 anni all'atto della cessione, con esclusione degli immobili che siano stati ricevuti per successione o adibiti ad abitazione principale da parte del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte del periodo di possesso.

Ambito applicativo della novità

Secondo quanto precisato dall'Agenzia delle entrate, il presupposto di tassazione della plusvalenza derivante dalla cessione dell'immobile scatta in capo al cedente anche se il soggetto che ha beneficiato del superbonus è stato un altro soggetto rientrante in quelli aventi diritto (ad esempio il conduttore, il comodatario o il familiare convivente). L'Agenzia delle entrate ha inoltre precisato i seguenti aspetti:

- rientra nell'ambito applicativo della lettera b-*bis*) dell'articolo 67, Tuir solamente la prima cessione effettuata successivamente al termine dei lavori che hanno beneficiato del *superbonus*;
- la fattispecie impositiva opera a prescindere dalla modalità di fruizione del *superbonus* (detrazione diretta o opzione per cessione/sconto in fattura);
- non assume alcun rilievo la misura della detrazione goduta nell'ambito del *superbonus* (110%, 90%, 70% o 65%), con la conseguenza che i lavori possono essere stati eseguiti sia prima sia successivamente al 1° gennaio 2024
- la cessione può riguardare anche immobili posseduti da molti anni, in quanto il presupposto impositivo riguarda l'avvenuta esecuzione di lavori che hanno beneficiato del *superbonus*.

Di particolare interesse è stato il chiarimento secondo cui genera plusvalenza anche la cessione della singola unità immobiliare situata in un condominio nel quale sono stati eseguiti lavori sulle parti comuni (c.d. "*trainanti*"), anche se sulla predetta unità non sono stati effettuati lavori "*trainati*".

Termine temporali dei 10 anni

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***

Per la determinazione del termine temporale dei 10 anni entro i quali la cessione assume rilevanza reddituale, l'Agenzia delle entrate precisa che occorre considerare la data di conclusione degli interventi ammessi al superbonus, dovendosi aver riguardo alla data di conclusione dei lavori comprovata dalle abilitazioni amministrative o dalle comunicazioni richieste dalla normativa urbanistica e dai regolamenti edilizi in vigore. Pertanto, rimangono escluse dalla lettera b-*bis*) le cessioni di immobili sui quali sono stati eseguiti lavori superbonus non ancora terminati al momento della cessione stessa.

Determinazione della plusvalenza

Per la determinazione della plusvalenza imponibile, la circolare n. 13/E/2024 conferma la distinzione seguente:

- se il *superbonus* nella misura del 110% è stato fruito con opzione per la cessione/sconto in fattura, e la cessione avviene non oltre 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori, nella determinazione del costo da contrapporre al prezzo di cessione non si tiene conto delle spese relative agli interventi. Se la cessione avviene invece successivamente al termine dei 5 anni (ed entro il decimo), nel costo è riconosciuto il 50% dell'importo dei lavori;
- se il *superbonus* è stato fruito sotto forma di detrazione nel modello Redditi, o in misura diversa dal 110% con opzione per cessione/sconto in fattura, nella determinazione del costo si tiene conto anche delle spese sostenute per i lavori.

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***