CIRCOLARE N. 67/2024

Pordenone, 8 novembre 2024

Ai gentili Clienti

Loro sedi

PLUSVALENZE DA CESSIONE DI FABBRICATI SUI QUALI SONO STATI ESEGUITI LAVORI "*SUPERBONUS*"

La Legge di Bilancio 2024, con effetto dalle cessioni poste in essere dal 1° gennaio 2024, ha inserito nell'articolo 67, Tuir, la nuova lettera b-*bis*), secondo cui costituiscono redditi diversi le cessioni di immobili sui quali sono stati eseguiti lavori che hanno fruito del c.d. *superbonus*, a condizione che tra la data di ultimazione dei lavori e quella della cessione non siano decorsi più di 10 anni (con esclusione dei fabbricati pervenuti per successione e quelli adibiti ad abitazione principale per la maggior parte del periodo di possesso). Con la circolare n. 13/E dello scorso 13 giugno 2024, l'Agenzia delle entrate ha precisato che per l'individuazione del termine dei 10 anni, per la verifica della rilevanza della plusvalenza, è necessario aver riguardo alla data di conclusione dei lavori, comprovata dalla documentazione urbanistica e amministrativa, a prescindere dalla data di acquisto del bene. Recentemente, l'Agenzia delle entrate è intervenuta con la risposta a interpello n. 208/E/2024 con cui ha fornito importanti chiarimenti in merito all'esimente prevista in caso di immobili pervenuti per successione.

Risposta a interpello n. 208/E/2024

Il caso prospettato nella risposta a interpello n. 208/E/2024 riguarda una persona fisica che ha acquisito un immobile per il 50% a seguito di compravendita dal coniuge, e per il restante 50% per successione dal medesimo coniuge. Su tale immobile sono stati eseguiti lavori sulle parti comuni fruendo del c.d. *superbonus* del 110% ed esercitando l'opzione per la cessione del credito. In merito alla rilevanza dei lavori eseguiti solamente sulle parti comuni dell'edificio, con la circolare n. 13/E/2024 l'Agenzia ha già avuto modo di precisare che non rileva, tra l'altro, a tipologia d'interventi (trainanti o trainati) effettuati in relazione all'immobile oggetto di cessione, in quanto 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 c.d. *superbonus* sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare ceduta a titolo oneroso. Nella risposta a interpello n. 208/E/2024 l'Agenzia delle entrate conferma che sono imponibili le plusvalenze che derivano dalla cessione di immobili sui quali sono stati eseguiti lavori agevolati con il c.d. *superbonus*, anche se tali lavori hanno riguardato solo le parti comuni dell'edificio e non anche l'unità immobiliare oggetto di successiva cessione nei 10 anni successivi.

Per quanto riguarda l'esimente prevista per gli immobili pervenuti per successione, secondo l'Agenzia delle entrate l'esclusione da imponibilità riguarda anche l'ipotesi in cui la proprietà derivi solo in parte da una successione. Tuttavia, l'irrilevanza riguarda solamente la quota di proprietà dell'immobile acquisito per successione, con conseguente imponibilità della parte pervenuta per acquisto a titolo oneroso. Pertanto, va

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***

assoggettata a tassazione il 50% della plusvalenza determinata, ai sensi dell'articolo 68, comma 1, Tuir, dalla differenza tra corrispettivo percepito e costo di acquisto sostenuto a suo tempo dal coniuge (rivalutato), con esclusione delle spese sostenute per gli interventi ammessi al c.d. *superbonus* in quanto i lavori sono stati conclusi entro 5 anni dalla vendita.

In merito alle modalità di tassazione della plusvalenza, l'Agenzia delle entrate conferma che in alternativa alla tassazione ordinaria è possibile optare per l'imposta sostitutiva del 26% da chiedersi direttamente al notaio al momento della stipula del rogito notarile.

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***