

Il Superbonus aumenta i casi di imponibilità della plusvalenza da cessione di fabbricati

di [Danilo Sciuto](#)

Pubblicato il 29 Gennaio 2024

Ecco un ripasso della norma della Legge di Bilancio per il 2024 che impone, fino al 2035, la tassazione della plusvalenza per la cessione di immobili ristrutturati col Superbonus.

Tra le novità introdotte dalla legge di bilancio 2024, illustriamo quella che riguarda la tassazione delle plusvalenze derivanti da cessione di fabbricati che hanno usufruito di agevolazione da Superbonus.

Plusvalenze da cessione fabbricati: come cambia il TUIR

L'[articolo 67](#), comma 1, lettera b) del Tuir disciplina in generale la fiscalità delle plusvalenze generate dalle cessioni di immobili da parte delle persone fisiche che agiscono come privati, ossia al di fuori del reddito d'impresa. In particolare, la cessione di fabbricati genera plusvalenza esente da imposta a meno che si rientri nei seguenti casi, alternativi:

- il fabbricato era posseduto da meno di cinque anni,
- il fabbricato non è pervenuto per successione (nel caso di donazione si assume il costo fiscalmente riconosciuto al donante),
- il fabbricato, se abitativo, non sia stato adibito per la maggior parte del periodo di possesso ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari (coniuge, parenti fino al III grado ed affini entro il II grado).

Nei casi indicati, quindi, la eventuale plusvalenza sarà oggetto di tassazione, altrimenti, sarà esente. Dopo le agevolazioni relative alle detrazioni di imposta (c.d. Superbonus) disposte negli ultimi anni (art. 119, DL 34/2020), il legislatore è intervenuto aggiungendo una ulteriore fattispecie di imponibilità.



La nuova plusvalenza per ristrutturazioni da Superbonus

La legge di bilancio 2024 ha infatti introdotto la tassazione anche nel caso in cui la cessione (effettuata dal 1° gennaio 2024 in avanti) riguardi il fabbricato oggetto di interventi edilizi per i quali si è fruito (il titolare del diritto reale o il conduttore/comodatario... attenzione proprietari: anche se i lavori sono stati eseguiti dal conduttore!!!) della suddetta detrazione (anche quale condòmino), ed essa cessione sia intervenuta entro dieci anni dalla ultimazione dei lavori.

Restano sempre escluse, anche in tal caso, le cessioni di immobili acquisiti per successione, o adibiti ad abitazione principale (del cedente/dei suoi familiari) per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione (o per la maggior parte del periodo di detenzione, se inferiore a dieci anni). La detrazione fruita può essere sia quella del 110% sia quella ridotta del 90% o del 70% o 65%. Invece, non rientrano nel problema i bonus non articolo 119 D.L. 34/2020 quali ad esempio il bonus facciate, il bonus da manutenzioni straordinarie e il sisma bonus non in "versione superbonus". Nel caso in cui sarà imponibile, la cessione verrà tassata indipendentemente dall'anzianità del possesso dell'immobile (anche ultradecennale), ed anche ove le spese siano state sostenute da soggetti diversi dal proprietario, nonché a prescindere se il beneficiario abbia fruito della detrazione in dichiarazione dei redditi o abbia optato per la cessione del credito/sconto in fattura. Proprio per effetto della ratio istitutiva, **la norma cesserà di trovare applicazione dal 2035, cioè alla fine del decimo anno successivo al 2025** (ultimo anno in cui, attualmente, è applicabile la detrazione in oggetto). *NdR: [Vedi qui tutte le criticità della normativa che impone la tassazione della plusvalenza per le vendite di immobili ristrutturati col Superbonus](#)*

Ma come si determina la plusvalenza?

La regola generale è che essa è determinata come differenza tra il prezzo di cessione ed il costo fiscalmente riconosciuto del fabbricato, nel cui concetto sono comprese anche le spese di ristrutturazione sostenute, in quanto aventi natura incrementativa. Per quanto attiene le spese da Superbonus, tuttavia, la legge in commento introduce specifiche limitazioni. È infatti disposto che se, rispetto alla cessione del fabbricato, gli interventi agevolati si sono conclusi da non più di cinque anni, non si terrà conto delle spese relative a tali interventi laddove si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110% (e non anche in quella ridotta al 90%,70%/65%) e siano state esercitate le opzioni di cessione del credito o sconto in fattura. Se invece gli interventi agevolati si sono conclusi da più di cinque anni (ma entro dieci anni), si terrà conto del 50% delle spese al ricorrere delle medesime condizioni precedenti.

Pertanto, le spese in commento per superecobonus o supersismabonus incrementano il costo per determinare la plusvalenza nei casi in cui il contribuente non abbia optato per la cessione/sconto in fattura (ma ha fruito della detrazione, anche del 110%), oppure se la detrazione (anche se ceduta a terzi) è stata fruita con aliquota inferiore al 110%. Infine, è disposto che per tali immobili acquisiti/costruiti, alla data della cessione, da oltre cinque anni, il prezzo di acquisto o costo di costruzione è rivalutato in base alle variazioni ISTAT. **La plusvalenza su tali cessioni può essere assoggettata all'Irpef ordinaria, oppure all'imposta sostitutiva del 26%**, tramite il notaio rogante.

Danilo Sciuto Lunedì 29 Gennaio 2024

Puoi approfondire la questione anche in questo intervento: [Cessione di immobile che ha usufruito del Superbonus: particolarità e problemi applicativi](#)